

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2020 y 2019*

## **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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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, 22 de febrero de 2021

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>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
11.010	Disponible		585.017	588.005
11.020	Valores negociables		167.927	87.165
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.748.508	1.916.453
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.748.508	1.917.278
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	(825)
11.200	Otros activos circulantes		143.035	149.497
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.644.487</b>	<b>2.741.120</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.014.295	7.664.955
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.014.295	7.664.955
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>6.014.295</b>	<b>7.664.955</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.658.782</b>	<b>10.406.075</b>

<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		17.377	11.739
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.360	4.360
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		432	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.297	1.297
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		146.780	79.795
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		75.188	26.995
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		82.229	292.469
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>327.923</b>	<b>417.338</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		11.200.634	12.646.356
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>11.200.634</b>	<b>12.646.356</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.657.620)	(2.483.440)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.657.620)	(2.483.440)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(212.155)	(174.179)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(2.869.775)</b>	<b>(2.657.619)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.658.782</b>	<b>10.406.075</b>

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS			31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados		414.063	506.823
35.120	Intereses por inversiones		382	4.203
35.130	Reajustes por activos securitizados		230.837	275.475
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		5.500	28.183
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>650.782</b>	<b>814.684</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(98.180)	(102.378)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(17.496)	(17.507)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.318)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.732)	(1.733)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.197)	(5.202)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(469.877)	(534.083)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(313.148)	(355.382)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	20
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(27.590)	(28.547)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.920)	(13.901)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(936.458)</b>	<b>(1.059.994)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		73.521	71.131
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(212.155)</b>	<b>(174.179)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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 2020 y 2019.

**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 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

**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>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.070,33 y \$28.309,94, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$0 y M\$825 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$17.377 (M\$11.739 al 31 de diciembre de 2019), 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 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	586	423
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	3.066	3.065
Déficit acumulados	IPC	69.869	67.643
<b>Totales</b>		<b>73.521</b>	<b>71.131</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Security Plus	\$	167.927	87.165
<b>Total</b>		<b>167.927</b>	<b>87.165</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	140	319	30.938	76.996
4 o más	19	42	30.444	44.101
<b>Totales</b>	<b>159</b>	<b>361</b>	<b>61.382</b>	<b>121.097</b>

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.057 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (1.144 al 31 de diciembre 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,54% 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 60 meses (71 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	1.558.279	1.675.471	5.359.968	6.698.252	6.918.247	8.373.723	11,54
Aj. Tasa valorización	190.229	241.807	654.327	966.703	844.556	1.208.510	4,90
Prov. Activos securitizados	-	(825)	-	-	-	(825)	
<b>Totales</b>	<b>1.748.508</b>	<b>1.916.453</b>	<b>6.014.295</b>	<b>7.664.955</b>	<b>7.762.803</b>	<b>9.581.408</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	22.435	22.438
Activos securitizados en mora (b)	61.382	121.097
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	59.218	5.962
<b>Totales</b>	<b>143.035</b>	<b>149.497</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, según lo descrito en Nota 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	12.290	6.651
Administración maestra (b)	5.087	5.088
<b>Totales</b>	<b>17.377</b>	<b>11.739</b>

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Facturas por pagar	-	2.656
Seguro	19.803	24.339
Otros	55.385	-
<b>Totales</b>	<b>75.188</b>	<b>26.995</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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	82.229	372.264	nacional
Obligaciones por prepago								-	(79.795)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>82.229</b>	<b>292.469</b>	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	319.664	1.752.807	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	69.457	355.234	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.221.280	2.136.144	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	888.512	854.456	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.270.628	2.183.620	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.577.873	5.364.095	nacional
Obligaciones por prepago								(146.780)	-	
<b>Total largo plazo</b>								<b>11.200.634</b>	<b>12.646.356</b>	

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.587.751)	-	(2.352.287)	-
Revalorización de excedentes	(69.869)	-	(65.864)	-
Déficit del ejercicio	-	(212.155)	-	(169.600)
<b>Saldo final</b>	<b>(2.657.620)</b>	<b>(212.155)</b>	<b>(2.418.151)</b>	<b>(169.600)</b>
<b>Saldo actualizado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.483.440)</b>	<b>(174.179)</b>

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (1.191)	(3.165)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (729)	(10.736)
<b>Totales</b>	<b>(1.920)</b>	<b>(13.901)</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 de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	790	12.960
Ventas de viviendas	-	14.701
Otros	4.710	522
<b>Totales</b>	<b>5.500</b>	<b>28.183</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
<b>Gastos devengados</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(77.799)	(81.970)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.381)	(20.408)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.197)	(5.202)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.732)	(1.733)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(17.496)	(17.507)
<b>Totales</b>		<b>(123.923)</b>	<b>(128.101)</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	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

<b>ACTIVOS</b>			
<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	585.017	588.005
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	167.927	87.165
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.748.508	1.917.278
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(825)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	143.035	149.497
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.014.295	7.664.955
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	895.979	823.842
	\$REAJUSTABLES	7.762.803	9.582.233
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.658.782</b>	<b>10.406.075</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**b) Pasivos circulantes**

**PASIVOS**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.377	11.739
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.360	4.360
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	432	432
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.297	1.297
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	146.780	79.795
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	75.188	26.995
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	82.229	292.469
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	221.968	106.790
	\$REAJUSTABLES	105.955	310.548
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>327.923</b>	<b>417.338</b>

**c) Pasivos largo plazo**

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	155.091	4,0%	143.378	4,0%	21.195	4,0%	-	-	319.664
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	69.457	4,0%	69.457
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.221.280	4,0%	2.221.280
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	888.512	4,0%	888.512
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.270.628	4,0%	2.270.628
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.577.873	4,0%	5.577.873
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(146.780)		(146.780)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>155.091</b>		<b>143.378</b>		<b>21.195</b>		<b>10.880.970</b>		<b>11.200.634</b>

2019										
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	702.122	4,0%	649.152	4,0%	401.531	4,0%	-	-	1.752.805
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	355.234	4,0%	355.234
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.136.143	4,0%	2.136.143
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	854.456	4,0%	854.456
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.183.619	4,0%	2.183.619
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.364.099	4,0%	5.364.099
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>702.122</b>		<b>649.152</b>		<b>401.531</b>		<b>10.893.551</b>		<b>12.646.356</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

**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		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificació	Clasificadora	Clasificac	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	113.684	21.655	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	471.333	566.350	Cumple
	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	167.927	87.165	
Cuota Fondos mutuos			AA-fm / M1					Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, 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 2019.

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 a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$471.276.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 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 afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de 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 señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

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	1057
Saldo Insoluto Total	25.089.177	6.880.689
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.449	7.344
Tasa de Originación	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	178
Plazo Remanente	212	60
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	31,45%

### 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	1057

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	25.087.695	397.966	1.726	1.726	222	60	4,00%
BSECS-10B	4.098.917	68.776	705	705	222	60	4,00%
BSECS-10C	1.308.165	2.199.605	225	225	222	60	4,00%
BSECS-10D	523.266	879.842	90	90	222	60	4,00%
BSECS-10E	1.337.235	2.248.485	230	230	222	60	4,00%
BSECS-10F	3.284.947	5.523.452	565	565	222	60	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	5.627.057	5.691.040	5.448.390	5.342.342	5.190.827	5.336.935	5.493.217	5.513.595	6.123.200	6.135.816	5.979.040	5.855.840	5.841.334
1 cuota en mora	1.253.454	1.269.879	1.227.814	1.270.926	1.282.786	1.075.660	815.975	853.825	663.705	594.023	696.700	648.268	533.789
2 cuota en mora	849.755	677.658	755.305	664.809	659.112	631.698	668.443	559.517	313.756	301.488	246.284	332.623	354.716
3 cuota en mora	286.488	344.367	288.320	340.472	355.007	321.343	287.273	265.994	122.677	80.699	81.775	49.768	41.716
4 cuota en mora	122.183	51.920	157.997	135.090	123.840	145.352	152.299	125.845	56.949	63.315	30.931	43.867	18.169
5 cuota en mora	17.268	32.152	45.931	72.211	73.141	65.408	49.420	58.577	18.198	23.838	42.995	1.134	19.332
6 y mas cuotas en mora(1)	170.963	151.456	159.393	159.102	194.684	198.405	199.626	188.666	138.811	111.688	94.043	111.514	71.658
Activos en liquidación	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989	20.989
TOTAL	8.327.167	8.218.473	8.083.151	7.984.951	7.879.397	7.774.802	7.666.253	7.566.019	7.437.295	7.310.868	7.171.767	7.043.014	6.880.715

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	67,57%	69,25%	67,40%	66,91%	65,88%	68,64%	71,65%	72,87%	82,33%	83,93%	83,37%	83,14%	84,89%
1 cuota en mora	15,05%	15,45%	15,19%	15,92%	16,28%	13,84%	10,64%	11,28%	8,92%	8,13%	9,71%	9,20%	7,76%
2 cuota en mora	10,20%	8,25%	9,34%	8,33%	8,37%	8,12%	8,72%	7,40%	4,22%	4,12%	3,43%	4,72%	5,16%
3 cuota en mora	3,44%	4,19%	3,57%	4,26%	4,51%	4,13%	3,75%	3,52%	1,65%	1,10%	1,14%	0,71%	0,61%
4 cuota en mora	1,47%	0,63%	1,95%	1,69%	1,57%	1,87%	1,99%	1,66%	0,77%	0,87%	0,43%	0,62%	0,26%
5 cuota en mora	0,21%	0,39%	0,57%	0,90%	0,93%	0,84%	0,64%	0,77%	0,24%	0,33%	0,60%	0,02%	0,28%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,05%	1,84%	1,97%	1,99%	2,47%	2,55%	2,60%	2,49%	1,87%	1,53%	1,31%	1,58%	1,04%
Activos en liquidación	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	783	792	772	761	750	777	811	826	922	931	915	897	898
1 cuota en mora	166	173	170	182	187	158	120	125	97	86	105	102	80
2 cuota en mora	115	98	104	94	92	92	100	81	44	42	34	46	53
3 cuota en mora	38	43	39	46	49	43	38	40	17	13	14	8	7
4 cuota en mora	15	7	19	16	17	19	20	17	8	8	5	8	3
5 cuota en mora	5	5	7	10	8	11	6	7	3	4	5	1	4
6 y mas cuotas en mora(1)	22	21	20	21	26	26	28	26	20	17	14	16	12
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1144	1139	1131	1130	1129	1126	1123	1122	1111	1101	1092	1078	1057

(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-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	68,44%	69,53%	68,26%	67,35%	66,43%	69,01%	72,22%	73,62%	82,99%	84,56%	83,79%	83,21%	84,96%
1 cuota en mora	14,51%	15,19%	15,03%	16,11%	16,56%	14,03%	10,69%	11,14%	8,73%	7,81%	9,62%	9,46%	7,57%
2 cuota en mora	10,05%	8,60%	9,20%	8,32%	8,15%	8,17%	8,90%	7,22%	3,96%	3,81%	3,11%	4,27%	5,01%
3 cuota en mora	3,32%	3,78%	3,45%	4,07%	4,34%	3,82%	3,38%	3,57%	1,53%	1,18%	1,28%	0,74%	0,66%
4 cuota en mora	1,31%	0,61%	1,68%	1,42%	1,51%	1,69%	1,78%	1,52%	0,72%	0,73%	0,46%	0,74%	0,28%
5 cuota en mora	0,44%	0,44%	0,62%	0,88%	0,71%	0,98%	0,53%	0,62%	0,27%	0,36%	0,46%	0,09%	0,38%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,92%	1,84%	1,77%	1,86%	2,30%	2,31%	2,49%	2,32%	1,80%	1,54%	1,28%	1,48%	1,14%
Activos en liquidación	0,17%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,19%	0,19%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### **I.3.3 Análisis de Morosidad**

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 32,43% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,73%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2020 estos indicadores son 15,11% y 1,59% 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 a Saldo Insoluto**

Prepago	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	10.523	7.326	37.268	-	6.948	5.494	8.750	-	28.082	25.960	39.652	29.681	64.304
Total Prepagos	10.523	7.326	37.268	-	6.948	5.494	8.750	-	28.082	25.960	39.652	29.681	64.304
Prepagos Acumulados	3.657.827	3.665.153	3.702.421	3.702.421	3.709.369	3.714.863	3.723.613	3.723.613	3.751.695	3.777.655	3.817.307	3.846.988	3.911.291

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

Prepago	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	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	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%
Total Prepagos	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%	0,14%	0,12%	0,26%
Prepagos Acumulados	14,58%	14,61%	14,76%	14,76%	14,78%	14,81%	14,84%	14,84%	14,95%	15,06%	15,21%	15,33%	15,59%

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	4	6	-	1	1	1	-	5	6	7	9	10
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	7	9	10
Prepagos Acumulados	353	356	358	362	364	366	370	375	380	382	389	398	408

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
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	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%
Total Prepagos	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%
Prepagos Acumulados	20,58%	20,76%	20,87%	21,11%	21,22%	21,34%	21,57%	21,87%	22,16%	22,27%	22,68%	23,21%	23,79%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originacion	9,92%	11,04%	9,97%	0,00%	10,03%	11,05%	9,52%	0,00%	9,28%	9,04%	9,33%	11,13%	10,40%
Plazo Transcurrido	169	162	164	-	176	165	176	-	177	170	176	177	183
Plazo Remanente	51	53	74	-	62	73	62	-	58	63	62	56	54

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

A diciembre de 2019, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,58% y a diciembre de 2020 fue de 15,59%. 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 2019 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,81% y a diciembre 2020 llegó a un 0,65%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

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

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

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%		10,27%
Relación Deuda/Garantía	35,24%	34,91%	34,55%	34,17%	33,75%	33,38%	32,99%	32,58%	32,33%	32,14%	31,83%	31,64%		31,45%
Plazo Transcurrido	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177		178
Plazo Remanente	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	61		60

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 31,45% 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 activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

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

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes EEFF	Cierre
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	2.104.040	1.638.738	1.638.738	1.638.738	1.221.806	1.221.806	1.221.806	885.606	885.606	885.606	397.966	397.966		397.966
Saldo Insoluto Total	12.889.806	12.450.626	12.450.626	12.450.626	12.065.411	12.065.411	12.065.411	11.779.267	11.779.267	11.779.267	11.318.125	11.318.125		11.318.125
Valor Par Preferente	2.144.583	1.660.120	1.663.619	1.671.701	1.241.056	1.240.746	1.238.104	888.505	891.412	894.319	399.279	400.585		402.447
Valor Par Total	13.138.155	12.613.002	12.639.598	12.701.015	12.255.570	12.252.514	12.226.419	11.817.953	11.856.638	11.895.323	11.355.298	11.392.470		11.445.453

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	3,96	5,02	4,93	4,87	6,45	6,36	6,27	8,54	8,40	8,26	18,02	17,70	17,29
Razón Activos/Pasivos Total	0,65	0,66	0,65	0,64	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62	0,63	0,62	0,61
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,00	5,02	4,96	4,90	6,46	6,38	6,29	8,55	8,44	8,33	18,15	17,90	17,66
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,71	3,48	3,35	3,29	4,26	4,38	4,52	6,24	6,96	7,00	15,16	14,92	15,05

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 15,05 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 17,66 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a diciembre de 2019 eran 2,71 y 4,00 respectivamente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	105.092	110.171	98.973	108.214	100.579	91.168	121.070	111.874	124.163	118.965	122.027	115.178	117.633
Ingresos deudores moroso	57.252	66.708	49.190	62.769	56.779	50.789	58.527	66.446	82.711	45.456	44.697	36.295	44.136
Ingresos por prepago	10.597	8.114	37.572	-	9.112	5.602	9.419	-	27.968	26.204	39.820	29.879	64.503

### **I.10.2 Egresos**

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	17.419	5.377	26.852	10.651	22.745	17.276	33.418	8.931	15.475	17.502	203.853	178.792	218.886
pago ordinario de capital	0	56.766	0	0	69.636	0	0	47.633	0	0	36.079	0	0
Pago ordinario de interes	0	20.909	0	0	8.077	0	0	12.049	0	0	8.681	0	0
pago extra. pref	0	359.201	0	0	359.378	0	0	288.896	0	0	449.366	0	0
intereses subord.	0	2.733	0	0	2.735	0	0	2.000	0	0	79.020	0	0
capital subord.	0	72.735	0	0	72.771	0	0	54.840	0	0	1.453	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.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 510

**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.