

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-09-2020	30-09-2019
11.010	Disponible	595.776	628.218
11.020	Valores negociables	137.900	116.048
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.786.156	1.924.087
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.787.753	1.929.031
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(1.597)	(4.944)
11.200	Otros activos circulantes	96.790	126.605
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.616.622	2.794.958
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	6.398.011	8.006.618
13.110	Activo securitizado largo plazo	6.398.011	8.006.618
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	6.398.011	8.006.618
10.000	TOTAL ACTIVOS	9.014.633	10.801.576
PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2020	30-09-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	19.340	11.683
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.153	2.154
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	325	314
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	427	427
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.281	1.282
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	62.737	107.868
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	17.355	36.971
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	110.584	330.729
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	214.202	491.428
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	11.573.679	12.888.993
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	11.573.679	12.888.993
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(2.626.567)	(2.454.507)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.626.567)	(2.454.507)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(146.681)	(124.338)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(2.773.248)	(2.578.845)
20.000	TOTAL PASIVOS	9.014.633	10.801.576

Las notas adjuntas números 1 al 27 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: 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		30-09-2020	30-09-2019	
35.110	Intereses por activos securitizados	315.608	382.976	
35.120	Intereses por inversiones	351	3.945	
35.130	Reajustes por activos securitizados	127.549	182.341	
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	-	34.781	
35.100	TOTAL INGRESOS	443.508	604.043	
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(73.353)	(76.236)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(12.976)	(12.980)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(980)	(954)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.284)	(1.285)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.852)	(3.855)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(353.983)	(401.836)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(169.796)	(233.322)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(796)	(4.099)	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(12.157)	(21.550)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(876)	(19.721)	
35.200	TOTAL DE GASTOS	(630.053)	(775.838)	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	39.864	47.457	
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(146.681)	(124.338)	

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,4%.

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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,5	1,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.707,85 y \$28.048,53, al 30 de septiembre 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 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. 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\$1.597 y M\$4.944 por los períodos terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$19.340 (M\$11.683 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	307	294
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	741	1.396
Déficit acumulados	IPC	38.816	45.767
Totales		39.864	47.457

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	\$	137.900	116.048
Total		137.900	116.048

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	141	329	30.206	75.175
4 o más	29	30	39.864	36.453
Totales	170	359(a)	70.070	111.628

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.111 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2020 (1.159 al 30 de septiembre 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% 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 63 meses (73 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.585.374	1.677.623	5.673.737	6.963.127	7.259.111	8.640.750	11,55
Aj. Tasa valorización	202.379	251.408	724.274	1.043.491	926.653	1.294.899	4,90
Prov. Activos securitizados	(1.597)	(4.944)	-	-	(1.597)	(4.944)	
Totales	1.786.156	1.924.087	6.398.011	8.006.618	8.184.167	9.930.705	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	22.156	9.353
Activos securitizados en mora (b)	70.070	111.628
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	4.564	5.624
Totales	96.790	126.605

(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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	12.642	6.658
Administración maestra (b)	6.698	5.025
Totales	19.340	11.683

- (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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	6.684
Seguro	17.312	29.294
Otros	43	993
Totales	17.355	36.971

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	173.321	438.597	nacional
Obligaciones por prepago								(62.737)	(107.868)	
Total porción corto plazo								110.584	330.729	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	709.847	2.153.053	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	147.736	427.034	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.172.187	2.089.643	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	868.880	835.857	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.220.456	2.136.079	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.454.573	5.247.328	nacional
Total largo plazo								11.573.679	12.888.994	

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 período, 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.587.751)	-	(2.352.287)	-
Revalorización de exceder	(38.816)	-	(44.693)	-
Déficit del ejercicio	-	(146.681)	-	(121.424)
Saldo final	(2.626.567)	(146.681)	(2.396.980)	(121.424)
Saldo actualizado	-	-	(2.454.507)	(124.338)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.125)	(5.818)
Seguros (a)	-	(7.836)
Otros gastos (a)	249	(6.067)
Totales	(876)	(19.721)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	12.922
Ventas de viviendas	-	14.930
Otros	-	6.929
Totales	-	34.781

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(58.248)	(61.114)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.105)	(15.122)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.852)	(3.855)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.284)	(1.285)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(980)	(954)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(12.976)	(12.980)
Totales		(92.445)	(95.310)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de la inscripción del patrimonio separados BSECS-10 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción del EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA., que comenzó a partir de enero 2019.

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	595.776	628.218
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	137.900	116.048
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.787.753	1.929.031
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.597)	(4.944)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	96.790	126.605
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.398.010	8.006.618
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	828.870	865.927
	\$REAJUSTABLES	8.185.763	9.935.649
TOTAL ACTIVOS		9.014.633	10.801.576

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.340	11.683
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.153	2.154
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	314
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	427	427
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.281	1.282
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	62.737	107.868
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	17.355	36.971
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	110.584	330.729
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	80.092	144.839
	\$REAJUSTABLES	134.110	346.589
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		214.202	491.428

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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	326.917	4,0%	302.258	4,0%	80.673	4,0%	-	-	709.848
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	147.736	4,0%	147.736
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.172.187	4,0%	2.172.187
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	868.880	4,0%	868.880
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.220.456	4,0%	2.220.456
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.454.572	4,0%	5.454.572
Total pasivo largo plazo		326.917		302.258		80.673		10.863.831		11.573.679

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	827.236	4,0%	764.826	4,0%	560.990	4,0%	-	-	2.153.052
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	427.034	4,0%	427.034
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.089.643	4,0%	2.089.643
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	835.857	4,0%	835.857
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.136.079	4,0%	2.136.079
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.247.328	4,0%	5.247.328
Total pasivo largo plazo		827.236		764.826		560.990		10.735.941		12.888.993

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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificaci	Clasificadora	Clasificac	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	25.700	35.768	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	570.076	592.450	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	137.900	116.048	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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.

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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 a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$570.019.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

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	1101
Saldo Insoluto Total	24.776.339	7.219.708
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.244	7.537
Tasa de Originación	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	175
Plazo Remanente	212	62
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	32,14%

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	1101

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	24.774.875	874.563	1.726	1.726	222	63	4,00%
BSECS-10B	4.047.807	146.306	705	705	222	63	4,00%
BSECS-10C	1.291.853	2.150.984	225	225	222	63	4,00%
BSECS-10D	516.741	860.394	90	90	222	63	4,00%
BSECS-10E	1.320.561	2.198.784	230	230	222	63	4,00%
BSECS-10F	3.243.987	5.401.360	565	565	222	63	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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	5.898.114	5.664.805	5.633.858	5.556.892	5.620.078	5.380.454	5.275.728	5.126.102	5.270.388	5.424.721	5.444.846	6.046.849	6.059.308
1 cuota en mora	1.425.718	1.459.852	1.261.509	1.237.825	1.254.045	1.212.505	1.255.078	1.266.791	1.062.248	805.801	843.178	655.429	586.616
2 cuota en mora	679.285	803.016	823.571	839.159	669.209	745.887	656.520	650.893	623.822	660.108	552.540	309.844	297.729
3 cuota en mora	340.418	236.639	329.336	282.916	340.073	284.724	336.226	350.580	317.337	283.691	262.677	121.147	79.693
4 cuota en mora	55.751	126.745	82.564	120.659	51.272	156.027	133.405	122.295	143.539	150.400	124.276	56.239	62.526
5 cuota en mora	43.665	54.861	68.296	17.052	31.751	45.358	71.310	72.229	64.593	48.803	57.846	17.971	23.540
6 y mas cuotas en mora(1)	146.783	124.305	130.649	168.831	149.568	157.405	157.118	192.256	195.931	197.137	186.314	137.080	110.296
Activos en liquidación	11.874	11.874	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727
TOTAL	8.589.733	8.470.222	8.329.784	8.223.335	8.115.996	7.982.361	7.885.386	7.781.148	7.677.857	7.570.662	7.471.677	7.344.559	7.219.708

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	68,66%	66,88%	67,64%	67,57%	69,25%	67,40%	66,91%	65,88%	68,64%	71,65%	72,87%	82,33%	83,93%
1 cuota en mora	16,60%	17,24%	15,14%	15,05%	15,45%	15,19%	15,92%	16,28%	13,84%	10,64%	11,28%	8,92%	8,13%
2 cuota en mora	7,91%	9,48%	9,89%	10,20%	8,25%	9,34%	8,33%	8,37%	8,12%	8,72%	7,40%	4,22%	4,12%
3 cuota en mora	3,96%	2,79%	3,95%	3,44%	4,19%	3,57%	4,26%	4,51%	4,13%	3,75%	3,52%	1,65%	1,10%
4 cuota en mora	0,65%	1,50%	0,99%	1,47%	0,63%	1,95%	1,69%	1,57%	1,87%	1,99%	1,66%	0,77%	0,87%
5 cuota en mora	0,51%	0,65%	0,82%	0,21%	0,39%	0,57%	0,90%	0,93%	0,84%	0,64%	0,77%	0,24%	0,33%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,71%	1,47%	1,57%	2,05%	1,84%	1,97%	1,99%	2,47%	2,55%	2,60%	2,49%	1,87%	1,53%
Activos en liquidación	0,14%	0,14%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,28%	0,29%
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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	800	782	781	783	792	772	761	750	777	811	826	922	931
1 cuota en mora	194	197	172	166	173	170	182	187	158	120	125	97	86
2 cuota en mora	92	106	114	115	98	104	94	92	92	100	81	44	42
3 cuota en mora	43	33	40	38	43	39	46	49	43	38	40	17	13
4 cuota en mora	7	16	13	15	7	19	16	17	19	20	17	8	8
5 cuota en mora	6	7	9	5	5	7	10	8	11	6	7	3	4
6 y mas cuotas en mora(1)	17	15	17	22	21	20	21	26	26	28	26	20	17
Activos en liquidación	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1159	1156	1146	1144	1139	1131	1130	1129	1126	1123	1122	1111	1101

(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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	69,03%	67,65%	68,15%	68,44%	69,53%	68,26%	67,35%	66,43%	69,01%	72,22%	73,62%	82,99%	84,56%
1 cuota en mora	16,74%	17,04%	15,01%	14,51%	15,19%	15,03%	16,11%	16,56%	14,03%	10,69%	11,14%	8,73%	7,81%
2 cuotas en mora	7,94%	9,17%	9,95%	10,05%	8,60%	9,20%	8,32%	8,15%	8,17%	8,90%	7,22%	3,96%	3,81%
3 cuotas en mora	3,71%	2,85%	3,49%	3,32%	3,78%	3,45%	4,07%	4,34%	3,82%	3,38%	3,57%	1,53%	1,18%
4 cuotas en mora	0,60%	1,38%	1,13%	1,31%	0,61%	1,68%	1,42%	1,51%	1,69%	1,78%	1,52%	0,72%	0,73%
5 cuotas en mora	0,52%	0,61%	0,79%	0,44%	0,44%	0,62%	0,88%	0,71%	0,98%	0,53%	0,62%	0,27%	0,36%
6 y más cuotas en mora(1)	1,47%	1,30%	1,48%	1,92%	1,84%	1,77%	1,86%	2,30%	2,31%	2,49%	2,32%	1,80%	1,54%
Activos en liquidación	0,09%	0,09%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,34% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,87%. Los mismos indicadores para este cierre a septiembre 2020 estos indicadores son 16,07% y 2,73% 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	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	20.784	23.655	35.339	10.392	7.234	36.803	-	6.861	5.426	8.641	-	27.732	25.636
Total Prepagos	20.784	23.655	35.339	10.392	7.234	36.803	-	6.861	5.426	8.641	-	27.732	25.636
Prepagos Acumulados	3.542.831	3.566.486	3.601.825	3.612.217	3.619.452	3.656.255	3.656.255	3.663.116	3.668.542	3.677.183	3.677.183	3.704.915	3.730.551

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

Prepago	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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%
Prepagos Totales	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%
Total Prepagos	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%	0,14%	0,11%	0,10%
Prepagos Acumulados	14,30%	14,39%	14,54%	14,58%	14,61%	14,76%	14,76%	14,78%	14,81%	14,84%	14,84%	14,95%	15,06%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	4	3	6	2	4	6	-	1	1	1	-	5	6
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	-	5	6
Prepagos Acumulados	344	347	349	353	355	357	361	366	371	373	373	378	384

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%
Total Prepagos	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%
Prepagos Acumulados	20,06%	20,23%	20,35%	20,58%	20,70%	20,82%	21,05%	21,34%	21,63%	21,75%	21,75%	22,04%	22,39%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Tasa de Origenación	10,21%	9,92%	10,19%	9,92%	11,04%	9,97%	0,00%	10,03%	11,05%	9,52%	0,00%	9,28%	9,04%
Plazo Transcurrido	162	162	159	169	162	164	-	176	165	176	-	177	170
Plazo Remanente	61	68	73	51	53	74	-	62	73	62	-	58	63

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

A septiembre de 2019, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,30% y a septiembre de 2020 fue de 15,06%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20		
Activos en Proceso Judicial	394.155	327.034	419.435	449.160	345.528	365.035	365.035	467.205	501.813	522.372	537.486	354.192	302.882	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	11.874	11.874	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	20.727	
Activos Liquidados	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	2.076.491	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20		
Activos en Proceso Judicial	1,59%	1,32%	1,69%	1,81%	1,39%	1,47%	1,47%	1,89%	2,03%	2,11%	2,17%	1,43%	1,22%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,05%	0,05%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	
Activos Liquidados	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20		
Activos en Proceso Judicial	43	35	49	53	42	44	44	57	64	66	67	45	39	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20		
Activos en Proceso Judicial	2,51%	2,04%	2,86%	3,09%	2,45%	2,57%	2,57%	3,32%	3,73%	3,85%	3,91%	2,62%	2,27%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A septiembre 2019 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,59% y a septiembre 2020 llegó a un 1,22%, 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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,27%	10,27%
Relación Deuda/Garantía	36,33%	35,93%	35,63%	35,24%	34,91%	34,55%	34,17%	33,75%	33,38%	32,99%	32,58%	32,33%	32,14%
Plazo Transcurrido	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175
Plazo Remanente	73	72	71	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 32,44% 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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	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	2.077.804	2.077.804	2.077.804	2.077.804	1.618.305	1.618.305	1.618.305	1.206.571	1.206.571	1.206.571	874.563	874.563	874.563
Saldo Insoluto Total	12.729.082	12.729.082	12.729.082	12.729.082	12.295.379	12.295.379	12.295.379	11.914.967	11.914.967	11.914.967	11.632.391	11.632.391	11.632.391
Valor Par Preferente	2.603.885	2.092.987	2.108.591	2.117.842	1.639.420	1.642.875	1.650.857	1.225.581	1.225.275	1.222.666	877.427	880.297	884.042
Valor Par Total	13.390.500	12.822.059	12.917.657	12.974.335	12.455.730	12.481.994	12.542.645	12.102.755	12.099.737	12.073.967	11.670.595	11.708.797	11.758.632

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	4,13	4,08	4,01	3,96	5,02	4,93	4,87	6,45	6,36	6,27	8,54	8,40	8,26
Razón Activos/Pasivos Total	0,67	0,67	0,65	0,65	0,66	0,65	0,64	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,19	4,09	4,04	4,00	5,02	4,96	4,90	6,46	6,38	6,29	8,55	8,44	8,33
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,89	2,74	2,74	2,71	3,48	3,35	3,29	4,26	4,38	4,52	6,24	6,96	7,00

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 7 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 8,33 al cierre de estos

Securitizadora Security S.A.
 Registro N° 510

estados financieros. Estas mismas variables a septiembre de 2019 eran 2,89 y 4,19 respectivamente.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	103.510	105.003	105.889	103.781	108.797	97.739	106.864	99.325	90.031	119.560	110.479	122.615	117.598
Ingresos deudores moroso	55.247	61.818	58.335	56.538	65.876	48.577	61.986	56.072	50.156	57.797	65.617	81.680	44.934
Ingresos por prepago	30.181	23.820	35.586	10.465	8.012	37.104	-	8.999	5.532	9.302	-	27.619	25.903

I.10.2 Egresos

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.511	27.634	11.850	17.202	5.310	26.517	10.518	22.461	17.061	33.002	8.820	15.282	17.301
pago ordinario de capital	0	87.341	0	0	56.058	0	0	68.768	0	0	47.039	0	0
Pago ordinario de interes	0	25.358	0	0	20.649	0	0	7.977	0	0	11.899	0	0
pago extra. pref	0	401.671	0	0	354.722	0	0	354.897	0	0	285.294	0	0
intereses subord.	0	4.178	0	0	2.699	0	0	2.700	0	0	54.156	0	0
capital subord.	0	75.573	0	0	71.828	0	0	71.864	0	0	1.975	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.