

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2020 y 2019*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-13 - 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: 582

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(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		580.463	560.178
11.020	Valores negociables		86.539	108.404
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.781.378	1.790.989
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.781.378	1.791.968
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	(978)
11.200	Otros activos circulantes		277.451	275.471
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.725.831</b>	<b>2.735.042</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.155.422	9.600.083
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.155.422	9.600.083
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		224.291	256.268
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>8.379.713</b>	<b>9.856.351</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.105.544</b>	<b>12.591.393</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		17.529	11.530
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.932	7.389
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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		104.711	119.964
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		73.990	32.068
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		478.258	639.064
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>686.409</b>	<b>811.995</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		11.298.942	12.553.746
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>11.298.942</b>	<b>12.553.746</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(774.348)	(646.718)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(774.348)	(646.718)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(105.459)	(127.630)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(879.807)</b>	<b>(774.348)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>11.105.544</b>	<b>12.591.393</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido	01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2019
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	585.200	683.060
35.120	Intereses por inversiones	427	4.112
35.130	Reajustes por activos securitizados	284.170	321.510
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	35.864	25.623
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>905.661</b>	<b>1.034.305</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(96.707)	(100.517)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(20.130)	(17.549)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.322)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.723)	(1.734)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.180)	(5.202)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(543.780)	(610.287)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(325.185)	(361.843)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	987	1.520
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(17.275)	(42.032)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(32.317)	(31.976)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.144)	(21.536)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.044.776)</b>	<b>(1.192.437)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	33.656	30.502
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(105.459)</b>	<b>(127.630)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 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 extracontable 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-13**

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$0 y M\$978 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$17.529 (M\$11.530 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

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

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

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

**n) Bienes recuperados**

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	10.807	11.643
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.100	1.244
Déficit acumulados	IPC	20.749	17.615
<b>Totales</b>		<b>33.656</b>	<b>30.502</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	\$	86.539	108.404
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
<b>Total</b>		<b>86.539</b>	<b>108.404</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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	167	312	36.902	68.739
4 o más	23	42	43.395	45.698
<b>Totales</b>	<b>190</b>	<b>354</b>	<b>80.297</b>	<b>114.437</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.070 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (1.108 al 31 de diciembre 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 10,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 76 meses (88 de 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	1.615.295	1.602.641	7.395.066	8.585.807	9.010.361	10.188.448	10,03
Aj. Tasa valorización	166.083	189.326	760.356	1.014.276	926.439	1.203.602	5,74
Prov. Activos securitizados	-	(978)	-	-	-	(978)	
<b>Totales</b>	<b>1.781.378</b>	<b>1.790.989</b>	<b>8.155.422</b>	<b>9.600.083</b>	<b>9.936.800</b>	<b>11.391.072</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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>
Bienes recuperados por leasing (a)	145.994	155.816
Activos securitizados en mora (b)	80.297	114.437
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	51.160	5.218
<b>Totales</b>	<b>277.451</b>	<b>275.471</b>

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

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

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

<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
		<b>Monto amortizado en el período</b>	<b>Saldo menor valor</b>	<b>Monto amortizado en el período</b>	<b>Saldo menor valor</b>
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(32.317)	224.291	(31.976)	256.268
<b>Totales</b>		<b>(32.317)</b>	<b>224.291</b>	<b>(31.976)</b>	<b>256.268</b>

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	12.442	6.443
Administración maestra (b)	5.087	5.087
<b>Totales</b>	<b>17.529</b>	<b>11.530</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (Continuación)**

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 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	-	4.871
Seguro	23.666	26.946
Otros	50.324	251
<b>Totales</b>	<b>73.990</b>	<b>32.068</b>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	582.969	759.028	nacional
Obligaciones por prepago								(104.711)	(119.964)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>478.258</b>	<b>639.064</b>	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	123.500	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	3.046.937	4.531.160	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	7.030	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	206.626	322.590	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	31.520	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	926.435	886.671	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	14.931	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	438.852	420.011	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	40.810	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.199.487	1.148.003	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	186.466	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.480.605	5.245.311	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>11.298.942</b>	<b>12.553.746</b>	

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

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 14 - 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	(753.991)	-	(612.564)	-
Revalorización de excedentes	(20.357)	-	(17.152)	-
Déficit del ejercicio	-	(105.459)	-	(124.275)
Saldo final	(774.348)	(105.459)	(629.716)	(124.275)
<b>Saldo actualizado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(646.718)</b>	<b>(127.630)</b>

**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	-	12.337
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	12.720
Ventas de viviendas	31.659	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.205	566
<b>Totales</b>	<b>35.864</b>	<b>25.623</b>

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

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.181)	(10.237)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(963)	(11.299)
<b>Totales</b>	<b>(2.144)</b>	<b>(21.536)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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 a	(1)	(76.397)	80.109
Remuneración administración maestra del a	(2)	(20.310)	20.408
Remuneración representante tenedores de t	(3)	(5.180)	5.202
Remuneración banco pagador	(4)	(1.723)	1.734
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.322)	1.281
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(20.130)	17.549
<b>Totales</b>		<b>(125.062)</b>	<b>126.283</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 18 - 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 19 - Retiro de Excedentes**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>M\$</b>	
<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	580.463	560.178
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.539	108.404
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.781.378	1.791.967
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(978)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	277.451	275.471
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.155.422	9.600.083
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	224.291	256.268
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	944.453	943.074
	\$REAJUSTABLES	10.161.091	11.648.319
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.105.544</b>	<b>12.591.393</b>



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

**PASIVOS**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.529	11.530
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.932	7.389
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	104.711	119.964
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	73.990	32.068
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	478.258	639.064
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	178.701	152.032
	\$REAJUSTABLES	507.708	659.963
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>686.409</b>	<b>811.995</b>

**Pasivos largo plazo**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.091.706	4,5%	999.720	4,5%	955.511	4,5%	-	4,5%	3.046.937
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	206.626	4,5%	206.626
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	926.435	4,5%	926.435
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	438.852	4,5%	438.852
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.199.487	4,5%	1.199.487
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.480.605	4,5%	5.480.605
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.091.706</b>		<b>999.720</b>		<b>955.511</b>		<b>8.252.005</b>		<b>11.298.942</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-13A	\$REAJUSTABLES	1.421.417	4,5%	1.301.644	4,5%	1.808.099	4,5%	-	4,5%	4.531.160
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	322.590	4,5%	322.590
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	886.671	4,5%	886.671
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	420.011	4,5%	420.011
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.148.003	4,5%	1.148.003
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.245.311	4,5%	5.245.311
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.421.417</b>		<b>1.301.644</b>		<b>1.808.099</b>		<b>8.022.586</b>		<b>12.553.746</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2020	2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	38.318	16.198	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	542.145	543.980	Cumple
	Securirty Administradora	ICR Clasificadora		Feller-Rate Clasificadora		86.539	108.404	
Cuota Fondos mutuos	General de Fondos S.A.	de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

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

En 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 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$542.090.

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 13**

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

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1070
Saldo Insoluto Total	21.807.282	8.961.104
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.653	10.006
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	161
Plazo Remanente	207	76
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	34,50%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1070

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	21.802.748	3.590.171	1500	1500	222	84	4,50%
BSECS-13B	1.308.165	204.366	225	225	222	84	4,50%
BSECS-13C	552.336	916.298	95	95	222	84	4,50%
BSECS-13D	261.633	434.036	45	45	222	84	4,50%
BSECS-13E	715.130	1.186.365	123	123	222	84	4,50%
BSECS-13F	3.267.505	5.420.628	562	562	222	84	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	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	6.878.331	6.861.150	6.570.011	6.549.603	6.350.675	6.519.603	6.496.405	6.720.072	7.507.122	7.448.080	7.454.243	7.221.186	7.348.805	
1 cuota en mora	1.495.465	1.501.860	1.657.300	1.520.088	1.549.042	1.162.232	1.143.947	1.063.335	863.302	894.291	830.510	951.821	775.393	
2 cuota en mora	991.385	919.524	949.524	951.268	863.767	998.682	929.408	802.545	430.910	511.202	475.620	449.137	360.385	
3 cuota en mora	394.862	442.073	397.798	388.002	592.482	473.207	457.393	431.375	249.482	202.649	225.411	211.603	266.575	
4 cuota en mora	146.224	96.019	155.294	175.062	117.037	203.027	174.451	136.398	112.880	27.820	33.431	82.967	79.362	
5 cuota en mora	68.025	64.972	57.734	77.443	100.234	127.880	129.159	108.054	34.099	31.861	8.111	10.785	25.873	
6 y mas cuotas en mora(1)	156.573	151.456	165.759	207.155	210.091	196.079	259.307	240.586	185.527	146.485	139.014	113.898	104.711	
Activos en liquidación	89.039	89.039	89.039	79.300	79.300	79.300	79.300	79.300	79.300	79.300	77.291	77.291	77.291	
TOTAL	10.130.865	10.037.055	9.953.419	9.868.621	9.783.329	9.680.711	9.590.069	9.502.364	9.383.321	9.262.389	9.166.340	9.041.396	8.961.104	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	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	67,89%	68,36%	66,01%	66,37%	64,91%	67,35%	67,74%	70,72%	80,00%	80,41%	81,32%	79,87%	82,01%	
1 cuota en mora	14,76%	14,96%	16,65%	15,40%	15,83%	12,01%	11,93%	11,19%	9,20%	9,66%	9,06%	10,53%	8,65%	
2 cuota en mora	9,79%	9,16%	9,54%	9,64%	8,83%	10,32%	9,69%	8,45%	4,59%	5,52%	5,19%	4,97%	4,02%	
3 cuota en mora	3,90%	4,40%	4,00%	3,93%	6,06%	4,89%	4,77%	4,54%	2,66%	2,19%	2,46%	2,34%	2,97%	
4 cuota en mora	1,44%	0,96%	1,56%	1,77%	1,20%	2,10%	1,82%	1,44%	1,20%	0,30%	0,36%	0,92%	0,89%	
5 cuota en mora	0,67%	0,65%	0,58%	0,78%	1,02%	1,32%	1,35%	1,14%	0,36%	0,34%	0,09%	0,12%	0,29%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,55%	1,51%	1,67%	2,10%	2,15%	2,03%	2,70%	2,53%	1,98%	1,58%	1,52%	1,26%	1,17%	
Activos en liquidación	0,88%	0,89%	0,89%	0,80%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	0,85%	0,86%	0,84%	0,85%	0,86%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	754	762	735	727	709	739	741	772	875	871	879	862	880	
1 cuota en mora	166	165	183	174	176	134	133	124	103	109	100	113	94	
2 cuota en mora	103	92	99	105	99	107	104	91	45	53	50	49	43	
3 cuota en mora	43	48	41	38	62	54	48	46	25	22	26	24	30	
4 cuota en mora	16	11	17	20	11	21	20	17	13	4	4	8	7	
5 cuota en mora	6	7	7	8	11	12	14	11	4	4	1	2	4	
6 y mas cuotas en mora(1)	20	19	21	27	27	26	30	28	20	16	16	13	12	
Activos en liquidación	8	8	8	7	7	8	8	8	8	8	7	7	7	
TOTAL	1.108	1.104	1.103	1.099	1.095	1.093	1.090	1.089	1.085	1.079	1.076	1.071	1070	

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	68,05%	69,02%	66,64%	66,15%	64,75%	67,61%	67,98%	70,89%	80,65%	80,72%	81,69%	80,49%	82,24%	
1 cuota en mora	14,98%	14,95%	16,59%	15,83%	16,07%	12,26%	12,20%	11,39%	9,49%	10,10%	9,29%	10,55%	8,79%	
2 cuota en mora	9,30%	8,33%	8,98%	9,55%	9,04%	9,79%	9,54%	8,36%	4,15%	4,91%	4,65%	4,58%	4,02%	
3 cuota en mora	3,88%	4,35%	3,72%	3,46%	5,66%	4,94%	4,40%	4,22%	2,30%	2,04%	2,42%	2,24%	2,80%	
4 cuota en mora	1,44%	1,00%	1,54%	1,82%	1,00%	1,92%	1,83%	1,56%	1,20%	0,37%	0,37%	0,75%	0,65%	
5 cuota en mora	0,54%	0,63%	0,63%	0,73%	1,00%	1,10%	1,28%	1,01%	0,37%	0,37%	0,09%	0,19%	0,37%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,81%	1,72%	1,90%	2,46%	2,47%	2,38%	2,75%	2,57%	1,84%	1,48%	1,49%	1,21%	1,12%	
Activos en liquidación	0,72%	0,72%	0,73%	0,64%	0,64%	0,73%	0,73%	0,73%	0,74%	0,74%	0,65%	0,65%	0,65%	
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 a saldo insoluto asciende a un 32,11% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,66%. A diciembre de 2020 la mora total era de 17,99% y la de 4 y más de 2,34%.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	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	23.518	17.384	7.064	7.820	8.372	20.931	13.082	10.058	24.942	42.588	17.646	46.222	1.337	
Total Prepagos	23.518	17.384	7.064	7.820	8.372	20.931	13.082	10.058	24.942	42.588	17.646	46.222	1.337	
Prepagos Acumulados	2.422.282	2.439.666	2.446.730	2.454.550	2.462.922	2.483.853	2.496.934	2.506.993	2.531.935	2.574.523	2.592.169	2.638.391	2.639.728	



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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,11%	0,08%	0,03%	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	0,05%	0,12%	0,20%	0,08%	0,21%	0,01%	
Total Prepagos	0,11%	0,08%	0,03%	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	0,05%	0,12%	0,20%	0,08%	0,21%	0,01%	
Prepagos Acumulados	11,25%	11,33%	11,37%	11,40%	11,44%	11,54%	11,60%	11,65%	11,76%	11,96%	12,04%	12,26%	12,26%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	2	1	2	2	1	2	1	4	6	3	5	1	
Total Prepagos	2	2	1	2	2	1	2	1	4	6	3	5	1	
Prepagos Acumulados	222	224	225	227	229	230	232	233	237	243	246	251	252	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,41%	0,21%	0,34%	0,07%	
Total Prepagos	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,41%	0,21%	0,34%	0,07%	
Prepagos Acumulados	15,17%	15,31%	15,38%	15,52%	15,65%	15,72%	15,86%	15,93%	16,20%	16,61%	16,81%	17,16%	17,22%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	8,38%	9,34%	10,69%	9,70%	11,06%	7,16%	9,57%	8,36%	10,15%	9,14%	9,79%	9,49%	8,87%	
Plazo Transcurrido	147	140	154	142	146	141	155	152	166	157	153	153	162	
Plazo Remanente	91	98	84	96	72	97	63	86	67	78	73	81	16	

### 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 11,25% y a diciembre de 2020 llega a un 12,26%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

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

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	517.704	460.380	465.381	465.381	559.812	651.516	690.794	626.213	466.795	394.901	312.216	246.845	240.604	
Activos en Proceso de Liquidación	89.039	89.039	89.039	79.300	79.300	79.300	79.300	79.300	79.300	79.300	77.291	77.291	77.291	
Activos Liquidados	1.366.666	1.366.666	1.366.666	1.376.405	1.376.405	1.376.405	1.376.405	1.376.405	1.376.405	1.376.405	1.378.413	1.378.413	1.378.413	

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	2,37%	2,11%	2,13%	2,13%	2,57%	2,99%	3,17%	2,87%	2,14%	1,81%	1,43%	1,13%	1,10%	
Activos en Proceso de Liquidación	0,41%	0,41%	0,41%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,35%	0,35%	0,35%	
Activos Liquidados	6,27%	6,27%	6,27%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,32%	6,32%	6,32%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	54	50	50	50	60	69	73	67	47	40	33	26	25	
Activos en Proceso de Liquidación	8	8	8	7	7	8	8	8	8	8	7	7	7	
Activos Liquidados	98	98	98	99	99	99	99	99	99	99	100	100	100	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20		
Activos en Proceso Judicial	3,69%	3,42%	3,42%	3,42%	4,10%	4,72%	4,99%	4,58%	3,21%	2,73%	2,26%	1,78%	1,71%	
Activos en Proceso de Liquidación	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,48%	
Activos Liquidados	6,70%	6,70%	6,70%	6,77%	6,77%	6,77%	6,77%	6,77%	6,77%	6,77%	6,84%	6,84%	6,84%	

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

Los activos en proceso judicial están en 2,37% al cierre de diciembre de 2019 y 1,10% a diciembre de 2020, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-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	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%		9,24%
Relación Deuda/Garantía	40,46%	40,19%	39,89%	39,71%	39,44%	39,05%	38,77%	38,39%	38,03%	37,74%	37,40%	37,03%		34,50%
Plazo Transcurrido	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159		161
Plazo Remanente	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77		76

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 40,46% a diciembre de 2019 y a diciembre de 2020 terminó en 34,50%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## 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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Saklo Insoluto preferente	5.231.574	4.776.930	4.776.930	4.776.930	4.398.260	4.398.260	4.398.260	4.067.368	4.067.368	4.067.368	3.590.171	3.590.171		3.590.171
Saklo Insoluto Total	13.165.263	12.767.115	12.767.115	12.767.115	12.476.856	12.476.856	12.476.856	12.157.763	12.157.763	12.157.763	11.751.864	11.751.864		11.751.864
Valor Par Preferente	5.338.763	4.841.164	4.853.314	4.878.834	4.469.385	4.470.058	4.462.310	4.082.377	4.097.379	4.112.380	3.603.426	3.616.666		3.634.928
Valor Par Total	13.435.007	12.938.799	12.971.269	13.039.476	12.678.652	12.680.560	12.658.579	12.202.605	12.247.447	12.292.288	11.795.227	11.838.570		11.898.350

## **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	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,94	2,10	2,08	2,07	2,22	2,20	2,18	2,34	2,31	2,28	2,55	2,52	2,50
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76	0,78	0,77	0,76
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,96	2,11	2,09	2,08	2,23	2,21	2,20	2,34	2,32	2,30	2,57	2,55	2,53
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,34	1,44	1,38	1,39	1,45	1,49	1,49	1,65	1,86	1,85	2,09	2,04	2,08

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,94 al cierre de diciembre de 2019 y al cierre de diciembre de 2020 llega a 2,50. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,08 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,53. 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	96.261	103.045	88.595	98.957	90.795	75.565	114.364	97.015	109.396	109.110	109.800	103.241	104.995
Ingresos deudores morosos	54.972	59.265	49.704	52.476	48.592	46.427	49.367	61.824	81.082	52.603	41.330	34.504	38.290
Ingresos por prepago	23.918	17.385	7.102	8.102	8.490	21.267	13.742	10.347	23.137	42.582	17.638	46.614	1.341

### **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	13.650	9.380	25.449	11.519	22.311	15.924	32.387	8.672	17.515	17.748	4.751	32.205	7.599
pago ordinario capital	-	126.097	-	-	131.229	-	-	124.550	-	-	119.193	-	-
pago ordinario interes	-	58.390	-	-	53.349	-	-	48.716	-	-	44.803	-	-
pago extra. pref	-	250.830	-	-	250.954	-	-	206.665	-	-	355.855	-	-
intereses subord.	-	3.251	-	-	3.253	-	-	3.261	-	-	2.425	-	-
capital subord.	-	26.546	-	-	26.559	-	-	44.837	-	-	15.713	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

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

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.