

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>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
11.010	Disponible	603.854	621.347
11.020	Valores negociables	106.514	107.886
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.750.030	1.775.136
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.750.030	1.780.543
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(5.406)
11.200	Otros activos circulantes	236.266	269.588
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.696.664</b>	<b>2.773.957</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	8.429.178	9.880.456
13.110	Activo securitizado largo plazo	8.429.178	9.880.457
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	229.571	261.183
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>8.658.749</b>	<b>10.141.640</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>11.355.413</b>	<b>12.915.597</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	19.089	11.476
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	5.143	5.145
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	326	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	83.084	156.244
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	21.644	38.422
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	550.036	643.362
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>681.030</b>	<b>856.672</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	11.505.894	12.788.931
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>11.505.894</b>	<b>12.788.931</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(765.300)	(639.183)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(765.300)	(639.183)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(66.211)	(90.823)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(831.511)</b>	<b>(730.006)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>11.355.413</b>	<b>12.915.597</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
		30-09-2020	30-09-2020	30-09-2019
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	449.968	513.618	
35.120	Intereses por inversiones	402	3.863	
35.130	Reajustes por activos securitizados	153.993	211.638	
35.140	Reajustes por inversiones	-	-	
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-	
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-	
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-	
35.190	Otros ingresos	21.990	25.323	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>626.353</b>	<b>754.442</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(72.463)	(74.908)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(13.100)	(12.974)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(993)	(954)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.286)	(1.285)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.868)	(3.855)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(412.269)	(458.627)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(175.120)	(237.184)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	967	(2.927)	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(10.316)	(30.631)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(23.889)	(23.703)	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	1.351	(18.301)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(710.986)</b>	<b>(865.349)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	18.422	20.084	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(66.211)</b>	<b>(90.823)</b>	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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) Período contable**

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 extracontable 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.

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

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

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 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\$5.406 para el período terminado al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$19.089 (M\$11.476 al 30 de septiembre 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 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) 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 recuperado, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 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	5.803	7.657
Cuentas de resultados	IPC	1.310	508
Déficit acumulados	IPC	11.309	11.919
<b>Totales</b>		<b>18.422</b>	<b>20.084</b>

**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	\$	106.514	107.886
<b>Total</b>		<b>106.514</b>	<b>107.886</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**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	184	325	38.267	69.494
4 o más	24	41	42.571	41.155
<b>Totales</b>	<b>208</b>	<b>366(a)</b>	<b>80.838</b>	<b>110.649</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.085 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2020 (1.123 al 30 de septiembre 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,25% 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 79 meses (90 de 2019).

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	1.581.215	1.587.238	7.616.065	8.807.785	9.197.280	10.395.023	10,03
Aj. Tasa valorización	168.815	193.304	813.113	1.072.672	981.928	1.265.976	5,74
Prov. Activos securitizados	-	(5.406)	-	-	-	(5.406)	
<b>Totales</b>	<b>1.750.030</b>	<b>1.775.136</b>	<b>8.429.178</b>	<b>9.880.457</b>	<b>10.179.208</b>	<b>11.655.593</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de septiembre 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)	151.436	153.926
Activos securitizados en mora (b)	80.838	110.649
Otros	3.992	5.013
<b>Totales</b>	<b>236.266</b>	<b>269.588</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	(23.889)	229.571	(23.703)	261.183
<b>Totales</b>		<b>(23.889)</b>	<b>229.571</b>	<b>(23.703)</b>	<b>261.183</b>

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	12.390	6.451
Administración maestra (b)	6.699	5.025
<b>Totales</b>	<b>19.089</b>	<b>11.476</b>

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 11 - 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	-	6.518
Seguro	21.139	30.999
Otros	505	905
<b>Totales</b>	<b>21.644</b>	<b>38.422</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-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 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	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	633.120	799.606	nacional
Obligaciones por prepago								(83.084)	(156.244)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>550.036</b>	<b>643.362</b>	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	240.401	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	3.427.983	4.917.427	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	14.638	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	219.810	348.154	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.864	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	904.870	866.335	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.672	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	428.620	410.356	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.371	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.171.585	1.121.650	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	170.753	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.353.026	5.125.009	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>11.505.894</b>	<b>12.788.931</b>	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**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 período, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(753.991)	-	(612.564)	-
Revalorización de exceder	(11.309)	-	(11.639)	-
Déficit del ejercicio	-	(66.211)	-	(88.695)
<b>Saldo final</b>	<b>(765.300)</b>	<b>(66.211)</b>	<b>(624.203)</b>	<b>(88.695)</b>
<b>Saldo actualizado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(639.183)</b>	<b>(90.823)</b>

**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	-	12.302
Ventas de viviendas	21.990	13.021
<b>Totales</b>	<b>21.990</b>	<b>25.323</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(2.181)	(3.403)
Seguros	(a)	-	(8.202)
Otros gastos	(a)	3.532	(6.696)
<b>Totales</b>		<b>1.351</b>	<b>(18.301)</b>

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

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

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(57.302)	(59.786)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.161)	(15.122)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.868)	(3.855)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.286)	(1.285)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(993)	(954)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.100)	(12.974)
<b>Totales</b>		<b>(91.710)</b>	<b>(93.976)</b>

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 18 - 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 19 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 22 - 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	603.854	621.347
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	106.514	107.886
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.750.030	1.780.543
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(5.406)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	236.266	269.588
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.429.178	9.880.456
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	229.571	261.183
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	946.634	993.415
	\$REAJUSTABLES	10.408.779	11.922.182
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.355.413</b>	<b>12.915.597</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.089	11.476
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.143	5.145
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	326	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	83.084	156.244
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	21.644	38.422
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	550.036	643.362
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	104.728	194.666
	\$REAJUSTABLES	576.302	662.006
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>681.030</b>	<b>856.672</b>

**c) Pasivos largo plazo**

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.185.626	4,5%	1.085.725	4,5%	1.156.633	4,5%	-	4,5%	3.427.983
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	219.810	4,5%	219.810
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	904.870	4,5%	904.870
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	428.620	4,5%	428.620
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.171.585	4,5%	1.171.585
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.353.026	4,5%	5.353.026
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.185.626</b>		<b>1.085.725</b>		<b>1.156.633</b>		<b>8.077.911</b>		<b>11.505.894</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	1.497.408	4,5%	1.371.240	4,5%	2.048.779	4,5%	-	4,5%	4.917.427
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	348.154	4,5%	348.154
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	866.335	4,5%	866.335
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	410.356	4,5%	410.356
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.121.650	4,5%	1.121.650
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.125.009	4,5%	5.125.009
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.497.408</b>		<b>1.371.240</b>		<b>2.048.779</b>		<b>7.871.504</b>		<b>12.788.931</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2020	M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70.099	40.086	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	533.755	581.261	Cumple
	Security Administradora	ICR Clasificadora		Feller-Rate Clasificadora de		106.514	107.886	
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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 1 de octubre de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$533.701.

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 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	1079
Saldo Insoluto Total	21.535.366	9.146.895
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.445	10.059
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	157
Plazo Remanente	207	79
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	37,74%

#### 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	1079

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	21.530.888	4.016.652	1500	1500	222	87	4,50%
BSECS-13B	1.291.853	217.405	225	225	222	87	4,50%
BSECS-13C	545.449	894.970	95	95	222	87	4,50%
BSECS-13D	258.371	423.933	45	45	222	87	4,50%
BSECS-13E	706.213	1.158.751	123	123	222	87	4,50%
BSECS-13F	3.226.762	5.294.456	562	562	222	87	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
	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	6.950.572	6.771.034	6.753.637	6.792.564	6.775.598	6.488.089	6.467.936	6.271.488	6.438.310	6.415.401	6.636.279	7.413.515	7.355.210	
1 cuota en mora	1.530.186	1.588.319	1.578.243	1.476.818	1.483.134	1.636.635	1.501.133	1.529.726	1.147.740	1.129.683	1.050.076	852.537	883.140	
2 cuota en mora	1.167.921	1.128.132	945.350	979.024	908.058	937.685	939.407	852.996	986.229	917.819	792.538	425.536	504.828	
3 cuota en mora	295.145	360.341	473.938	389.939	436.560	392.838	383.164	585.095	467.306	451.689	425.996	246.371	200.122	
4 cuota en mora	156.400	162.659	140.554	144.400	94.822	153.357	172.879	115.578	200.496	172.276	134.697	111.473	27.473	
5 cuota en mora	132.372	51.617	72.688	67.176	64.162	57.014	76.478	98.985	126.286	127.549	106.707	33.674	31.464	
6 y mas cuotas en mora(1)	99.932	145.520	138.458	154.620	149.568	163.692	204.572	207.472	193.634	256.074	237.586	183.213	144.659	
Activos en liquidación	83.485	83.485	83.485	83.485	83.485	83.485	73.867	73.867	61.777	61.777	61.777	61.777	61.777	
TOTAL	10.332.529	10.207.622	10.102.867	10.004.542	9.911.902	9.829.309	9.745.569	9.661.340	9.560.001	9.470.490	9.383.878	9.266.320	9.146.895	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												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		
Al día	67,27%	66,33%	66,85%	67,89%	68,36%	66,01%	66,37%	64,91%	67,35%	67,74%	70,72%	80,00%	80,41%	
1 cuota en mora	14,81%	15,56%	15,62%	14,76%	14,96%	16,65%	15,40%	15,83%	12,01%	11,93%	11,19%	9,20%	9,66%	
2 cuota en mora	11,30%	11,05%	9,36%	9,79%	9,16%	9,54%	9,64%	8,83%	10,32%	9,69%	8,45%	4,59%	5,52%	
3 cuota en mora	2,86%	3,53%	4,69%	3,90%	4,40%	4,00%	3,93%	6,06%	4,89%	4,77%	4,54%	2,66%	2,19%	
4 cuota en mora	1,51%	1,59%	1,39%	1,44%	0,96%	1,56%	1,77%	1,20%	2,10%	1,82%	1,44%	1,20%	0,30%	
5 cuota en mora	1,28%	0,51%	0,72%	0,67%	0,65%	0,58%	0,78%	1,02%	1,32%	1,35%	1,14%	0,36%	0,34%	
6 y mas cuotas en mora(1)	0,97%	1,43%	1,37%	1,55%	1,51%	1,67%	2,10%	2,15%	2,03%	2,70%	2,53%	1,98%	1,58%	
Activos en liquidación	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	0,84%	0,85%	0,76%	0,76%	0,65%	0,65%	0,66%	0,67%	0,68%	
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
	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	757	740	744	754	762	735	727	709	739	741	772	875	871	
1 cuota en mora	174	177	177	166	165	183	174	176	134	133	124	103	109	
2 cuota en mora	122	125	101	103	92	99	105	99	107	104	91	45	53	
3 cuota en mora	29	36	51	43	48	41	38	62	54	48	46	25	22	
4 cuota en mora	16	16	14	16	11	17	20	11	21	20	17	13	4	
5 cuota en mora	13	5	8	6	7	7	8	11	12	14	11	4	4	
6 y mas cuotas en mora(1)	12	17	17	20	19	21	27	27	26	30	28	20	16	
Activos en liquidación	8	8	8	8	8	8	7	7	8	8	8	8	8	
TOTAL	1.123	1.116	1.112	1.108	1.104	1.103	1.099	1.095	1.093	1.090	1.089	1.085	1079	

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

### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												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		
Al día	67,41%	66,31%	66,91%	68,05%	69,02%	66,64%	66,15%	64,75%	67,61%	67,98%	70,89%	80,65%	80,72%	
1 cuota en mora	15,49%	15,86%	15,92%	14,98%	14,95%	16,59%	15,83%	16,07%	12,26%	12,20%	11,39%	9,49%	10,10%	
2 cuotas en mora	10,86%	11,20%	9,08%	9,30%	8,33%	8,98%	9,55%	9,04%	9,79%	9,54%	8,36%	4,15%	4,91%	
3 cuotas en mora	2,58%	3,23%	4,59%	3,88%	4,35%	3,72%	3,46%	5,66%	4,94%	4,40%	4,22%	2,30%	2,04%	
4 cuotas en mora	1,42%	1,43%	1,26%	1,44%	1,00%	1,54%	1,82%	1,00%	1,92%	1,83%	1,56%	1,20%	0,37%	
5 cuotas en mora	1,16%	0,45%	0,72%	0,54%	0,63%	0,63%	0,73%	1,00%	1,10%	1,28%	1,01%	0,37%	0,37%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,07%	1,52%	1,53%	1,81%	1,72%	1,90%	2,46%	2,47%	2,38%	2,75%	2,57%	1,84%	1,48%	
Activos en liquidación	0,71%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,73%	0,64%	0,64%	0,73%	0,73%	0,73%	0,74%	0,74%	
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 a saldo insoluto asciende a un 32,73% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,46%. A septiembre de 2020 la mora total era de 19,29% y la de 4 y más de 5,87%.

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
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	30.143	49.980	29.971	23.225	17.167	6.976	7.722	8.268	20.670	12.919	9.933	24.631	42.057	
Total Prepagos	30.143	49.980	29.971	23.225	17.167	6.976	7.722	8.268	20.670	12.919	9.933	24.631	42.057	
Prepagos Acumulados	2.288.902	2.338.882	2.368.853	2.392.078	2.409.245	2.416.221	2.423.944	2.432.212	2.452.881	2.465.800	2.475.733	2.500.364	2.542.421	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												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		
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%	0,24%	0,14%	0,11%	0,08%	0,03%	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	0,05%	0,12%	0,20%	
Total Prepagos	0,14%	0,24%	0,14%	0,11%	0,08%	0,03%	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	0,05%	0,12%	0,20%	
Prepagos Acumulados	10,77%	11,00%	11,14%	11,25%	11,33%	11,37%	11,40%	11,44%	11,54%	11,60%	11,65%	11,76%	11,96%	

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

Prepago	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			
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	6	3	2	2	1	2	2	1	2	1	4	6	6	
Total Prepagos	2	6	3	2	2	1	2	2	1	2	1	4	6	6	
Prepagos Acumulados	211	217	220	222	224	225	227	229	230	232	233	237	243		

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

Prepago	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		
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	0,14%	0,41%	0,21%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,41%	
Total Prepagos	0,14%	0,41%	0,21%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,41%	
Prepagos Acumulados	14,42%	14,83%	15,04%	15,17%	15,31%	15,38%	15,52%	15,65%	15,72%	15,86%	15,93%	16,20%	16,61%	

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	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		
Tasa de Originacion	8,48%	9,12%	9,46%	8,38%	9,34%	10,69%	9,70%	11,06%	7,16%	9,57%	8,36%	10,15%	9,14%	
Plazo Transcurrido	139	140	158	147	140	154	142	146	141	155	152	166	157	
Plazo Remanente	89	85	67	91	98	84	96	72	97	63	86	67	78	

### **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 10,77% y a septiembre de 2020 llega a un 11,96%.

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.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,30% al cierre de septiembre de 2019 y 1,81% a septiembre 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

	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	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%
Relación Deuda/Garantía	41,25%	41,00%	40,76%	40,46%	40,19%	39,89%	39,71%	39,44%	39,05%	38,77%	38,39%	38,03%	37,74%
Plazo Transcurrido	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157
Plazo Remanente	90	89	88	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 41,29% a septiembre de 2019 y a septiembre de 2020 terminó en 37,44%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## 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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	5.651.737	5.166.341	5.166.341	5.166.341	4.717.366	4.717.366	4.717.366	4.343.417	4.343.417	4.343.417	4.016.652	4.016.652	4.016.652
Saldo Insoluto Total	13.433.355	13.001.105	13.001.105	13.001.105	12.607.921	12.607.921	12.607.921	12.321.281	12.321.281	12.321.281	12.006.167	12.006.167	12.006.167
Valor Par Preferente	5.744.019	5.206.167	5.247.080	5.272.194	4.780.799	4.792.797	4.818.000	4.413.656	4.414.321	4.406.669	4.031.474	4.046.288	4.065.124
Valor Par Total	13.652.679	13.101.326	13.204.283	13.267.485	12.777.464	12.809.529	12.876.886	12.520.561	12.522.445	12.500.738	12.050.450	12.094.732	12.151.035

## 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	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05
Razón Tasas	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,83	1,98	1,96	1,94	2,10	2,08	2,07	2,22	2,20	2,18	2,34	2,31	2,28
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,79	0,78	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,86	1,99	1,97	1,96	2,11	2,09	2,08	2,23	2,21	2,20	2,34	2,32	2,30
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,26	1,32	1,33	1,34	1,44	1,38	1,39	1,45	1,49	1,49	1,65	1,86	1,85

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,83 al cierre de septiembre de 2019 y al cierre de septiembre de 2020 llega a 2,28. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,85 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,30. 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 EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	93.075	95.000	95.600	95.060	101.760	87.490	97.723	89.663	74.623	112.938	95.806	108.032		107.856
Ingresos deudores morosos	45.560	62.050	51.743	54.286	58.526	49.085	51.822	47.986	45.849	48.752	61.053	80.071		51.999
Ingresos por prepago	30.392	50.173	30.094	23.620	17.168	7.014	8.001	8.384	21.002	13.570	10.218	22.848		42.093

### **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 EEFF	Cierre
Gastos	8.254	27.274	14.545	13.479	9.263	25.131	11.375	22.032	15.726	31.983	8.564	17.296		17.545
pago ordinario capital	-	143.323	-	-	124.525	-	-	129.593	-	-	122.997	-		-
pago ordinario interes	-	62.751	-	-	57.662	-	-	52.684	-	-	48.108	-		-
pago extra. pref	-	343.758	-	-	247.703	-	-	247.825	-	-	204.088	-		-
intereses subord.	-	3.822	-	-	3.210	-	-	3.212	-	-	3.221	-		-
capital subord.	-	29.249	-	-	26.215	-	-	26.228	-	-	44.278	-		-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

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

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

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

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

## **I.13 Otros**

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