

2020

MEMORIA ANUAL



INVERSIONES

security

SECURITIZADORA



MEMORIA ANUAL 2020
SECURITIZADORA SECURITY

Contenido



CAPÍTULO

01

QUIÉNES
SOMOS



CAPÍTULO

02

NUESTRO
NEGOCIO



CAPÍTULO

03

ESTADOS
FINANCIEROS



MEMORIA ANUAL 2020
SECURITIZADORA SECURITY

01

QUIÉNES
SOMOS

Carta a los Accionistas

Estimados accionistas:

Me complace presentar a ustedes la Memoria Anual 2020 de Securitizadora Security.

Es inevitable destacar que este año fue un periodo crítico para toda la humanidad. Nuestro país no escapó de esta situación, generada por la pandemia del coronavirus que se desató en diciembre de 2019 y que rápidamente se propagó a nivel mundial. Los devastadores impactos de esta tragedia aún no se terminan de dimensionar en términos de pérdidas de vidas humanas, sufrimientos, pobreza, desempleo y deterioro económico. Sin duda, se trata del más severo golpe sufrido por el mundo entero en muchas décadas.

Nuestro país logró enfrentar la pandemia, contener en parte sus efectos y acotar la profundidad y duración de estos gracias a un marco de política económica responsable aplicado en las últimas décadas, cuyos pilares fundamentales han sido el apego a la regla fiscal por parte de los distintos gobiernos y un esquema de metas de inflación, en manos del Banco Central. Esto permitió generar los ahorros y holguras para la aplicación de paquetes de ayuda a hogares y empresas por un monto cercano al 10% del PIB. Sin duda, se trató de uno de los paquetes de ayuda más grandes de la historia de nuestro país, que en el último año tuvo también una de las mayores caídas históricas del PIB.

Aun cuando queda mucho camino por recorrer antes de anunciar el fin de la pandemia, existen señales de esperanza gracias al inicio del proceso de vacunación a nivel global. Dependerá de la efectividad que cada gobierno consiga en su implementación el ir alcanzando grados de normalidad en la vida de los países.

Chile, sin duda, ha dado grandes pruebas de su eficiencia organizativa en el proceso de vacunación, lo que permite esperar una pronta cobertura para la mayoría de la población, con una natural mejora de expectativas para la vida nacional.

Sin embargo, nuestro país no tiene nada de qué enorgullecerse en el manejo político de nuestra realidad interna, agravada desde octubre de 2019, cuando la violencia física se apoderó de todas las esferas de nuestra vida en comunidad. No solo es la violencia urbana, también la violencia en la macrozona sur da cuenta de la destrucción de la propiedad privada y pública, la pérdida de vidas humanas, la inseguridad y el deterioro económico a todo nivel. Lamentablemente, por ahora, no se divisan iniciativas y consensos que muestren una mejoría o enseñen un camino para el indispensable restablecimiento del orden y la seguridad pública.

En este último año, Securitizadora Security no estuvo ajena a las graves repercusiones de este contexto de incertidumbre agudizado por la crisis sanitaria, lo que ha significado enfrentar un entorno especialmente desafiante y complejo en los distintos sectores en que desarrollamos nuestras actividades y negocios.

Gracias a un manejo y una administración responsable, a la entrega y el compromiso a toda prueba de nuestros colaboradores, y al sólido patrimonio con que contamos, mantuvimos en todo momento nuestra continuidad operacional, cuya premisa básica fue siempre cuidar por sobre todo la salud y seguridad de las personas. De esta forma, pudimos seguir entregándoles a nuestros clientes los servicios que nos solicitan.

Así fue como apenas decretada la emergencia en Chile implementamos medidas sanitarias rigurosas de prevención y cuidado de nuestro personal y la modalidad de teletrabajo. En nuestra oficina, mantuvimos una dotación mínima para cumplir con los requerimientos normativos y nos enfocamos en potenciar los canales digitales para atender a los clientes, y otras soluciones en línea.

Todo ello fue acompañado de una especial preocupación por mantener la cercanía con los clientes, un valor central de nuestra cultura, haciéndoles saber que contaban con nosotros. Los resultados de las mediciones de experiencia de clientes reflejaron lo bien recibida que fue la preocupación de nuestras empresas hacia ellos.

A pesar de todas las dificultades, en Securitizadora tuvimos una utilidad de CLP 969,2 millones. Además, con la creación del Patrimonio 15 los activos administrados subieron 25%, hasta los USD 181 millones en mutuos hipotecarios endosables y contratos de leasing habitacional.

En 2020 realizamos primera securitización con cargo a una línea inaugurada en 2020 por UF 5 millones. Se vendieron, en este periodo, UF 667 mil en bonos preferentes categorizados AAA y emitidos a una tasa de interés igual a UF + 2,25% anual, la tasa más baja de la historia de la securitización en este tipo de activos en Chile. Esta emisión, con un plazo de 29,5 años y una duración de 10,5, se hizo en octubre de 2020, en un incierto contexto para la inversión en el país.

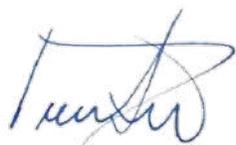
Al cierre del año, se canceló la serie preferente del patrimonio separado BSECS-2 y el 4 de enero de 2021 se canceló la totalidad de las series preferentes del BSECS-3 y BSECS-10, producto de la buena gestión de los activos por parte de Securitizadora.

No cabe duda de que 2020 quedará por siempre en nuestra memoria. Han sido tantos los desafíos, tan intensa la necesidad de poder adaptarse a eventos únicos e inesperados, que ciertamente quedarán también aprendizajes indelebles, tanto para las personas como para las organizaciones.

El habernos puesto a prueba de manera tan radical ha logrado también sacar lo mejor de nosotros. En Securitizadora Security hemos visto que tenemos grandes capacidades para abordar los momentos complejos y que la innovación corre por las venas de nuestros equipos. Hemos confirmado, una vez más, que el valor de las personas está por sobre todo y que los colaboradores responden con creces cuando se deposita la confianza en ellos. Extiendo aquí nuestro especial agradecimiento a todos quienes conforman los equipos de trabajo de cada una de nuestras empresas y también a ustedes, nuestros accionistas, por su permanente y decidido apoyo. Es necesario destacar aquí que en medio de esta situación extrema de esfuerzo y sacrificio que hemos vivido como empresa.

En 2021 continuaremos con el desarrollo de mejores prácticas en materias de sostenibilidad, para incorporar estos temas con una mirada de largo plazo en las relaciones con nuestros empleados, clientes, accionistas y proveedores.

El año 2021 se presenta como otro periodo desafiante, marcado por trascendentales elecciones ciudadanas que tendrán lugar entre los meses de abril y diciembre, cuyos resultados pueden ser determinantes en el rumbo de nuestro país. Más allá de la ansiedad que estos procesos generan, como Securitizadora Security reafirmamos nuestro compromiso de seguir colaborando con el crecimiento nacional, bajo los principios que nos han hecho acercarnos al bienestar para todos.



FRANCISCO SILVA S.
Presidente
Securitizadora Security S.A.

Información histórica de la entidad

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

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

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

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

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

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

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

Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

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

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

Sector Industrial

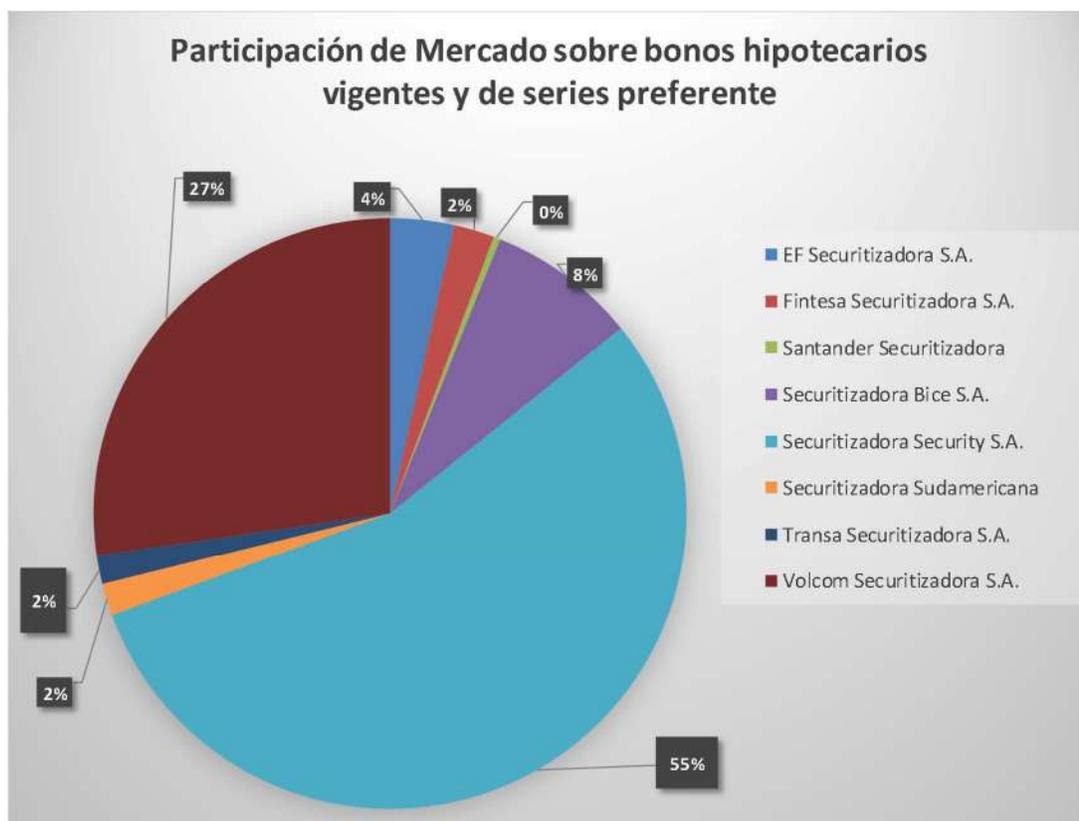
La securitización es una industria que nace tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores, introducidas en 1994.

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

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

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

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



Durante el ejercicio 2020, el resultado de Securitizadora Security S.A tuvo una utilidad de 969 millones manteniendo una tendencia positiva en sus resultados. La utilidad se explica en gran medida por colocación de los bonos preferente y mezzaninos en el mercado a fines de año de la décimo quinta emisión con cargo a una línea de bonos inscrita durante 2020.

Consistente con el compromiso permanente del Grupo Security, el objetivo final de la decisión estratégica de la Securitizadora es preservar la salud financiera de los Patrimonios Separados que administra. A este respecto, cabe señalar que Securitizadora Security S.A. es la empresa líder en Chile en securitización de activos hipotecarios y cuenta con 11 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF 3,41 millones en deuda preferente emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2021, el objetivo es consolidar este giro estratégico, explotando sinergias con otras áreas del Grupo Security de manera de consolidar la compañía en el largo plazo.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2011 a diciembre de 2020 en miles de pesos donde se muestra la evolución de compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Descripción	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	M\$	M\$	M\$							
Activos Corrientes	1.238.289	1.141.300	943.940	586.646	359.589	1.210.459	9.015.050	25.208.316	34.538.881	27.081.635
Otros Activos	234.494	308.317	368.145	645.706	837.704	977.305	700.078	19.006	49.799	11.048
Activo Fijo	8.035	7.023	4.126	1.579	78.581	69.700	61.892	54.455	107.450	104.255
Total Activo	1.480.818	1.456.640	1.316.211	1.233.931	1.275.874	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130	27.196.938
Pasivos Corrientes	44.652	44.120	63.062	76.897	105.504	254.833	6.902.801	20.812.646	28.718.933	19.409.974
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	392.107	803.274
Patrimonio	1.436.166	1.412.520	1.253.149	1.157.034	1.170.370	2.002.631	2.874.219	4.469.131	5.585.090	6.983.690
Total Pasivo	1.480.818	1.456.640	1.316.211	1.233.931	1.275.874	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130	27.196.938
Resultado de explotación	-461.976	-439.752	-490.520	-474.780	-610.751	-525.060	380.175	3.043.554	3.164.757	2.725.702
Resultado fuera de explotación	225.365	343.007	271.411	101.928	80.478	188.726	769.480	-359.974	-1.539.163	-1.471.040
Resultado antes de Impuesto	-236.611	-96.745	-219.109	-372.852	-530.273	-336.334	1.149.655	2.683.580	1.625.594	1.254.662
Impuesto a la Renta	59.332	73.099	59.738	127.967	191.609	138.483	-278.067	-679.713	-393.336	-285.434
Resultado del ejercicio	-177.279	-23.646	-159.371	-244.885	-338.664	-197.851	871.588	2.003.867	1.232.258	969.228

02 NUESTRO NEGOCIO.

Identificación de la Entidad.

Razón Social : Securitizadora Security S.A.

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

Rut : 96.847.360-3

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

Nombre de contacto : Eduardo Ramírez Gutiérrez.

Teléfono : (562) 25844613

Correo Electrónico : eduardo.ramirez@security.cl

Fax : (562) 25815833

Página Web : www.securitizadorasecurity.cl

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

Actividades y Negocios

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

- a) BSECS-2: constituido el 29 de marzo de 2000 en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas, contempla la realización de dos o más emisiones, para la securitización de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. Este programa de emisiones es por un total de UF 1.200.000, de las cuales UF1.000.000 corresponden a series preferentes y UF 200.000 a series subordinadas y consiste en la creación de dos o más patrimonios separados.

De acuerdo a dicho Contrato General de Emisión, el 29 de marzo de 2000 se constituyó el Patrimonio Separado BSECS-2, el que se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 228, con fecha 2 de mayo de 2000. El 1° de junio de 2000 se adicionó a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-2.

Esta emisión fue por un monto total de UF 493.000, de las cuales UF433.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 60.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie B de UF 248.275.- La serie preferente se canceló completamente.

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

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 32.224 y el de la serie B de UF 289.322.-

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

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 198.275, de la serie B de UF 163.157 y el de la serie C de UF 281.306.-

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

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 ha sido cancelado en tiempo y forma, de la serie B1 de UF 7.523 y el de la serie C1 de UF 51.974.-

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

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

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 27.799, de la serie AA1 de UF 187.853, de la serie B1 de UF 84.949 y el de la serie C1 de UF 141.948.-

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

Esta emisión fue por un monto total de UF 683.000, de las cuales UF 507.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 91.000 a la Serie B Preferente, UF 32.000 a la Serie C Subordinada, UF 28.000 a la Serie D Subordinada y UF 25.000 a la Serie E Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B y de la serie C es UF 0 (se pagaron íntegramente en tiempo y forma), de la serie D de UF 41.941 y el de la serie E de UF 49.459.-

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

Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-9.

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 41.850, de la serie B1 de UF 53.489, de la serie C1 de UF 31.324, de la serie D1 de UF 25.754, de la serie E1 de UF 28.837 y el de la serie F1 de UF 83.793.-

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

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 13.690, de la serie B de UF 2.366, de la serie C de UF 75.665, de la serie D de UF 30.266, de la serie E de UF 77.346 y el de la serie F de UF 190.003.-

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 39.162, de la serie B2 de UF 56.358, de la serie C2 de UF 19.505, de la serie D2 de UF 9.528, de la serie E2 de UF 18.375 y el de la serie F2 de UF 62.861.-

- j) BSECS-12 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 3 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificada mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 28 de abril de 2009. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 586, con fecha 14 de mayo de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 494.600, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 1 de junio de 2009 de acuerdo con el certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A3 es de UF 39.821, de la serie B3 de UF 38.687, de la serie C3 de UF 12.465, de la serie D3 de UF 6.557, de la serie E3 de UF 9.835 y el de la serie F3 de UF 49.080.-

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

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 123.500, de la serie B de UF 7.030, de la serie C de 31.520, de serie D de UF31.520, de la serie E de UF 40.810 y el de la serie F de UF 186.466.-

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

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

Construcción S.A., Hipotecaria Security Principal y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 609.575, de la serie B1 de UF 82.201, de la serie C1 de UF 13.107 de la serie D1 de UF 9.927, de la serie E1 de UF 6.618 y el de la serie F1 de UF 44.090.-

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

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

Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF692.277, de la serie B2 de UF 124.979, el de las series C2 es de UF5.833, el de la serie D2 de UF 3.818, el de la serie E2 es de UF 7.212 y el de la serie F2 de UF 5.297

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

La tercera emisión con cargo a la Línea (en adelante la "Tercera Emisión") fue acordada por el directorio de Securitizadora Security S.A. en su sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de noviembre de 2019. El acta de la referida sesión fue reducida a escritura pública con fecha 20 de noviembre de 2019, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y esta fue modificada por escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2019.

Los bonos comienzan a devengar el 1 de enero de 2020 Al cierre de los estados financieros de 2020 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF667.000, de la serie B2 de UF 30.000.- Si bien no se ha colocado toda la emisión, los precedente números colocados vigente reflejan lo que se ha colocado. El resto aún no se coloca.

- m) BSECS-15: constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 4 de septiembre de 2020 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y por escritura de colocación de primera emisión de títulos de deuda de securirización por línea de la misma fecha antes mencionadas. Esta escritura fue modificada por escritura de modificaciones a escritura de colocación de la primera emisión de títulos de deuda de

securitización por línea, mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 7 de octubre de 2020. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° 1046, con fecha 22 de octubre de 2020. El monto total de la línea es por UF 5.000.000.

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

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

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

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

Propiedades e Instalaciones

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

Factores de Riesgo

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

La securitizadora durante el año 2020 se orientó a una nueva emisión del patrimonio separado BSECS15 de las series A1, B1, C1, D1, E1 y F1 de las cuales las series A1 y parte de las series B1; C1 y D1 fueron colocadas el cierre del mes de diciembre.

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

Planes de Inversión

Al cierre del periodo 2020, Securitizadora Security S.A. se encuentra evaluando nuevos proyectos hipotecarios. Estos proyectos tienen algún grado de avance, aunque se encuentran en una etapa muy preliminar y que pretenden continuar completando la línea de bonos inscritas durante el año 2020 u otro activo por securitizar.-

Propiedad y acciones

Propiedad

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

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

Al cierre del ejercicio 2020, no se han producido cambios materiales en la propiedad de la compañía.

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2020

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

Acciones, sus características y derechos.

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

Dividendos.

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

Por último, se deja constancia de que Securitizadora Security S.A. no ha repartido dividendos a sus accionistas durante los últimos años, salva el antes mencionado.

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

Responsabilidad Social y desarrollo sostenible

“De regreso a nuestras actividades normales en marzo de 2020, nuestro país ha debido enfrentar los primeros efectos de la pandemia provocada por el coronavirus. Aunque esta enfermedad aún no ha entrado en su plena etapa de desarrollo, ya debemos lamentar el impacto que está teniendo entre nuestros compatriotas. Desgraciadamente, con el paso del tiempo, veremos pérdida de vidas humanas y profundos impactos económicos y sociales.

Nuestro Grupo está tomando todas las medidas a su alcance para proteger la salud de sus empleados y dar continuidad a la atención de sus clientes.

Diversidad en el Directorio

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

Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

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

Número de Personas por Antigüedad del Directorio

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

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

La conformación de la gerencia general y de los demás gerentes que reportan a la gerencia general o al directorio es de 2 hombres y una mujer.

Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

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

Número de Personas por Antigüedad de la gerencia

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

Diversidad en la organización

La totalidad de trabajadores al cierre de los estados financieros de 2020 es de 6 mujeres de nacionalidad chilena y tres hombres dos de nacionalidad chilena y uno venezolano.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	5
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	1
Superior a 70 años	

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

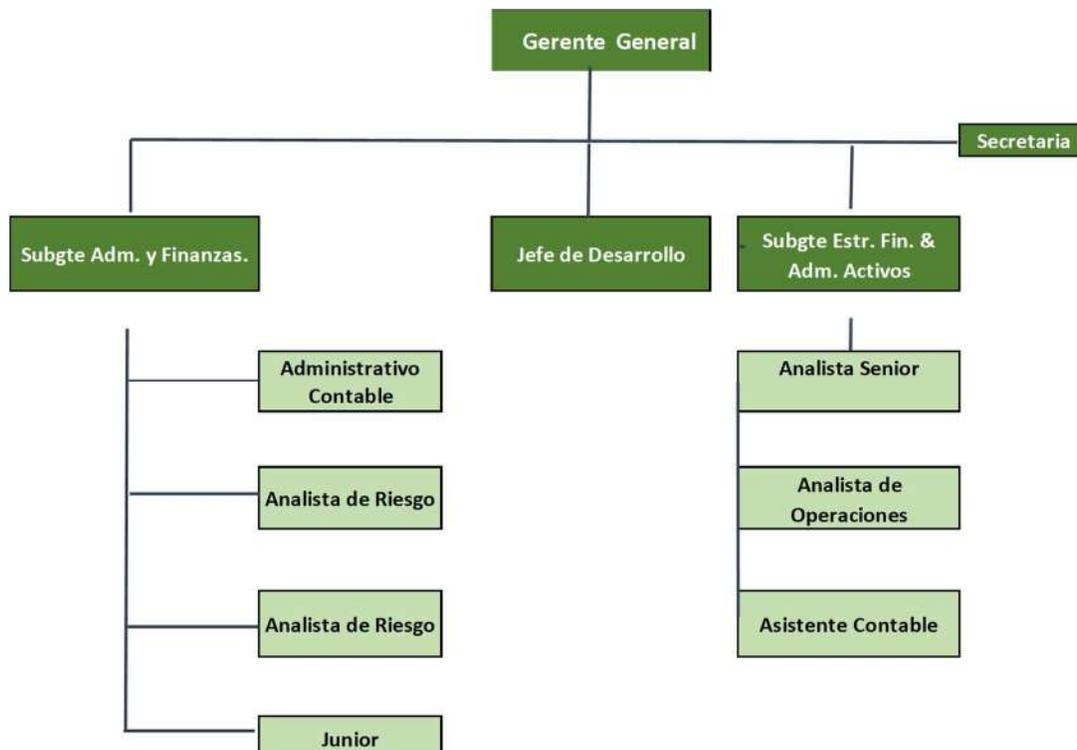
Inferior a 3 años	4
Entre 3 y 6 años	3
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	1
Más de 12 años	1

Brecha Salarial por Género

Cargo	Brecha Salarial Mujeres / Hombres Securizadora
Gerente	0
Supervisor o Jefe	1,11
Analista	0
Administrativo	0,94

Administración y Personal

Organigrama



Directorio

Securizadora Security S.A., posee una estructura organizacional simple, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2020 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan directores suplentes.

Composición del Directorio

Presidente:

Francisco Silva Silva

RUT 4.103.061-5

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Science in Engineering, Stanford University.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

Directores:

Renato Peñafiel Muñoz

RUT 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

Alberto Apel Olmedo

RUT 9.580.963-4

Ingeniero Comercial

Universidad Diego Portales

Fecha de inicio del cargo: 13/11/19

Fecha de término del cargo: 30-04-2020

Andrés Tagle Domínguez

RUT 5.895.255-9

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Pontificia Universidad Católica de Chile

Licenciado en Ciencias de la Administración, Pontificia Universidad Católica de Chile

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

Christian Sinclair Manley

RUT 6.379.747-2

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

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2019, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2019.

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

Comité de Directores

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

Ejecutivos Principales

Gerente General

Jorge Meyer de Pablo

RUT 11.862.170-0

Ingeniero Comercial mención economía, Universidad de Santiago de Chile

Master in Mathematics in Finance, New York Universtiy

Fecha de inicio del cargo: 31/5/2019

Ejecutivos Principales

Subgerente de estructuración financiera

Eduardo Andrés Ramírez Gutiérrez

RUT 9.982.361-5

Ingeniero Comercial mención Administración de Empresas, Universidad Gabriela Mistral.

Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 02-01-2002

Fiorella Battilana Ferla

Subgerente de Administración y Finanzas

RUT 22.969.140-6

Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú

Magister en Finanzas, Universidad de Chile

Fecha de Inicio en el Cargo: 1/12/2017

Asimismo, las remuneraciones totales percibidas por el Gerente General, Gerentes y Ejecutivos principales de la empresa alcanzan a MM \$ 168 y los beneficios que da la compañía son el almuerzo y la movilización.

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

Respecto a la dotación de personal, la sociedad cuenta con un “Gerente General, dos Ejecutivos Principales y ocho “Profesionales y técnicos” y un colaborador.

Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades

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

Información sobre hechos relevantes o esenciales

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Securitizadora Security S.A a la firma EY Servicios Profesionales de y Asesorías Spa.

No existen otros hechos relevantes o esenciales al cierre de los presentes estados financieros.

Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de Directores.

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2020. La Securitizadora no cuenta con comité de Directores.

03 Estados Financieros 2020.

- Estados Financieros Individuales Securitizadora Security S.A
- Patrimonio Separado BSECS-2
- Patrimonio Separado BSECS-3
- Patrimonio Separado BSECS-4
- Patrimonio Separado BSECS-5
- Patrimonio Separado BSECS-6
- Patrimonio Separado BSECS-7
- Patrimonio Separado BSECS-9
- Patrimonio Separado BSECS-10
- Patrimonio Separado BSECS-13
- Patrimonio Separado BSECS-14
- Patrimonio Separado BSECS-15

Hechos posteriores

- Al cierre de 2020 fue cancelada la serie preferente del patrimonio separado BSECS-2, y el 4 de enero de 2021 se canceló la totalidad de las series preferentes del BSECS-3 y BSECS-10.
- Con fecha 26 de marzo de 2021, ante el notario reemplazante, doña Paula Andrea Luna Sáez, se redujo a escritura pública la sesión de directorio de fecha 22 de marzo del año en curso, el señor Jorge Meyer de Pablo presentó su renuncia al cargo de Gerente General de la compañía, asumiendo en su calidad de interina, doña Fiorella Battilana Ferla a partir del día 1 de abril de 2021.

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securizadora Security S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo	5
Notas a los Estados Financieros	
1. Información de la Sociedad	6
2. Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios Contables aplicados.....	7
3. Efectivo y equivalentes al efectivo	28
4. Otros activos financieros corrientes	29
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	29
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	30
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente	31
8. Inventarios corrientes.....	32
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos	33
10. Activos por derecho de uso.....	36
11. Activos intangibles	37
12. Propiedades, planta y equipo Neto	39
13. Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes	40
14. Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes	42
15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	43
16. Otras provisiones corrientes.....	43
17. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	44
18. Otros pasivos no financieros corrientes	44
19. Ingresos y gastos	45
20. Movimientos de patrimonio.....	47
21. Remuneración del directorio	49
22. Medio ambiente	49
23. Política de dividendos	49
24. Contingencias, juicio y restricciones	49
25. Cauciones obtenidos de terceros.....	50
26. Sanciones	50
27. Política de administración del riesgo financiero.....	50
28. Hechos relevantes	53
29. Hechos posteriores.....	54
30. Nota adicional según NCG N° 286	56

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	1.420.738	4.408.432
Otros activos financieros corrientes	(4)	4.188.980	885.663
Otros activos no financieros corrientes	(5)	14.050.242	27.986.692
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	170.736	103.583
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(7)	4.470.502	287.304
Inventarios corrientes	(8)	2.778.277	857.827
Activos por impuestos corrientes	(9)	2.160	719
Total activos corrientes		<u>27.081.635</u>	<u>34.530.220</u>
Activos no Corrientes			
Activos por derecho de uso	(10)	3.738	47.330
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(11)	7.310	11.130
Propiedades, planta y equipo neto	(12)	104.255	107.450
Total activos no corrientes		<u>115.303</u>	<u>165.910</u>
Total Activos		<u>27.196.938</u>	<u>34.696.130</u>
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	18.577.093	25.122.795
Pasivos por arrendamiento financiero corrientes	(14)	3.854	44.125
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(15)	93.693	27.241
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(7)	240.474	177.991
Otras provisiones corrientes	(16)	4.065	21.539
Pasivos por impuestos corrientes	(9)	-	526
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(17)	56.594	37.939
Otros pasivos no financieros corrientes	(18)	434.201	3.286.777
Total pasivos corrientes		<u>19.409.974</u>	<u>28.718.933</u>
Pasivos no Corrientes			
Pasivos por arrendamiento financiero no corrientes	(14)	-	3.795
Pasivos por impuestos diferidos	(9)	803.274	388.312
Total Pasivos No Corrientes		<u>803.274</u>	<u>392.107</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido	(20)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		394.886	44.423
Ganacias (pérdidas) acumuladas		3.095.001	2.046.864
Patrimonio Neto, Total	(20)	<u>6.983.690</u>	<u>5.585.090</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>27.196.938</u>	<u>34.696.130</u>

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados Integrales

31 de diciembre de 2020 y 2019

		Por los periodos terminados al 31 de diciembre	
	Nota	2020	2019
		M\$	M\$
Margen Bruto			
Ingresos de actividades ordinarios	(19)	3.336.523	3.671.600
Costo de ventas	(19)	(610.821)	(506.843)
Total Margen Bruto		2.725.702	3.164.757
Otras partidas de operación			
Otros ingresos, por función	(19)	29.227	12.096
Gastos de administración	(19)	(1.146.383)	(1.375.394)
Otros gastos, por función	(19)	(215.367)	(369.176)
Otras ganancias (pérdidas)		(4.468)	21.585
Ingresos financieros		147.879	134.268
Costos financieros		(1.845)	(1.828)
Diferencia de cambio		1.026	98.654
Resultados por unidades de reajuste		(281.109)	(59.368)
Total otras partidas de operación		(1.471.040)	(1.539.163)
Resultado antes de Impuestos		1.254.662	1.625.594
Ingreso por impuesto a las ganancias	(9)	(285.434)	(393.336)
Utilidad de actividades continuadas después de impuesto		969.228	1.232.258
Utilidad del período		969.228	1.232.258
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		969.228	1.232.258
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora		-	-
Resultado integral total		969.228	1.232.258

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Por los periodos terminados al 31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Utilidad del período	969.228	1.232.258
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales antes de impuesto renta	480.087	52.182
Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales	(129.624)	(14.089)
Total de otros resultados integrales	350.463	38.093
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.319.691	1.270.351
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
Resultado integral total	1.319.691	1.270.351

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Capital Emitido M\$	Prima de emisión M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	6.330	968.998	4.469.131
Ganancia (pérdida)	-	-	-	1.232.258	1.232.258
Dividendo mínimo obligatorio 2019	-	-	-	(369.677)	(369.677)
Reverso del dividendo mínimo obligatorio	-	-	-	415.285	415.285
Dividendo definitivo	-	-	-	(200.000)	(200.000)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	52.182	-	52.182
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	(14.089)	-	(14.089)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	3.468.183	25.620	44.423	2.046.864	5.585.090

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	Por el periodo terminados al	
		31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		35.313.720	23.766.362
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-	1.602
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		253.646	-
Otros cobros por actividades de operación		370.990	464.118
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(989.760)	(1.001.360)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(505.243)	(654.738)
Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para vender		(12.500.426)	(2.212.170)
Otros pagos por actividades de operación		(65.542)	(409.194)
Intereses pagados		-	(7.305)
Intereses recibidos		35.991	55.926
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(622)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(19.548)	(4.274)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		21.893.206	19.998.967
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	(7)	(18.452.037)	(20.249.833)
Compras de propiedades, planta y equipo	(12)	(9.989)	(106.630)
Compras de activos intangibles	(11)	-	(11.041)
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		(51.201)	239.142
Cobros a entidades relacionadas	(7)	1.000.000	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(17.513.227)	(20.128.362)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		13.608.194	27.065.333
Préstamos de entidades relacionadas		13.870	33.001
Reembolsos de préstamos		(20.743.403)	(22.590.765)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7)	(178.308)	(416.832)
Dividendos pagados		-	(200.000)
Intereses pagados		(68.026)	(60.840)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(7.367.673)	3.829.897
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(2.987.694)	3.700.502
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(2.987.694)	3.700.502
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	4.408.432	707.930
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	(3)	1.420.738	4.408.432

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

Para el período al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene 10 trabajadores (4 en 2019).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados.

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad:

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Base de presentación

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

Los Estados Financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

b) Base de presentación (continuación).

- Negocio en marcha

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

- Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Securitizadora Security S.A. Los estados financieros de la Sociedad por el período al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.

Con fecha 22 de febrero de 2021, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

c) Moneda funcional

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

d) Conversión

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

	31-12-2020	31-12-2019
	\$	\$
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94
Dólar Observado	711,24	744,62

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

e) Uso de estimaciones y juicio

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

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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

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

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

f) Cuentas por cobrar

En el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, la Sociedad presenta principalmente las operaciones de cobranza de la Administración maestra a los patrimonios separados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

g) Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

	Período	Vida mínima	Vida máxima
Plantas y Equipos	Meses	36	120

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

h) Activos intangibles

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

h) Activos intangibles (continuación).

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

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

i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La provisión por impuesto a la renta de primera categoría es calculada sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

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

La tasa de impuestos es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida a letra A) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1 de enero de 2020.

j) Beneficios a los empleados

j.1) Vacaciones del personal

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

j.2) Otros beneficios o incentivos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

j) Beneficios a los empleados

j.3) Indemnizaciones por años de servicio

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

k) Provisiones generales

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

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

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

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

l.1) Ingresos por prestación de servicios

La Sociedad reconoce sus ingresos en base a NIIF 15.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

l) Reconocimiento de ingresos y gastos (continuación).

l.1) Ingresos por prestación de servicios

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

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

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

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

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

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

l.2) Gastos

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

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

m) Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

m) Efectivo y equivalente de efectivo (continuación).

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

n) Operaciones de pacto con retroventa

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

ñ) Valorización de instrumentos financieros

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

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

Específicamente:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

ñ) Valorización de instrumentos financieros (continuación).

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

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

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

o) Clasificación corriente y no corriente

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

p) Transacciones con partes relacionadas

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

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

q) Segmento de negocios

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

r) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados

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

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

s) Inventarios corrientes

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para securitizar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cuales se presentan a su valor de adquisición, y corresponden a contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables definidos en el DFL 251 y contratos de arriendos con promesa bilateral de compra originados al amparo de la ley 19.281. Estos activos son adquiridos de acuerdo al artículo N.135 de la ley N.18.045 de Mercado de Valores.

De acuerdo a NIIF, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado una provisión incobrable, en base a un Modelo de provisiones por riesgo de crédito, aprobado por el Directorio.

t) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

u) Arrendamiento IFRS16

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

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de Derecho de uso por Arriendo asciende a M\$ 3.738 y la obligación asciende a M\$ 3.854.

El activo se amortiza linealmente en el plazo del contrato, mientras que el pasivo se registra a costo amortizado.

v) Cambio contable

En los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior.

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

w) Nuevos pronunciamientos contables

Securizadora Security S.A. ha aplicado por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2020 o fecha posterior.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

NIIF	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos, y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
NIIF9, IAS 39 e NIIF7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
NIIF16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19	1 de enero de 2020*

* Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros aún no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

NIIF3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos, e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF10 e IAS 28).

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

NIIF9, IAS 39 e NIIF7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas NIIF9, IAS 39 e NIIF7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

NIIF16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma NIIF16 Arrendamientos para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de NIIF16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionado con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo NIIF16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2021

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

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

NIIF17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a NIIF4 Contratos de Seguro emitida en 2005.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

NIIF17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique NIIF9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez NIIF17.

Esta nueva norma no tendrá impacto en los estados financieros.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF9, IAS 39, NIIF7, NIIF4 e NIIF16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
NIIF3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIIF9, IAS 39, NIIF7, NIIF4 e NIIF16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas NIIF9, IAS 39, NIIF7, NIIF4 e NIIF16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

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

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

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

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

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

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

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

NIIF3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma NIIF3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

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

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

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

IAS 16 Propiedad, planta y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto

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

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

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

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

NIIF10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a NIIF10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial.

Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La aplicación de esta norma no tendrá impacto en el cierre de los estados financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

x) Reclasificaciones

Para fines comparativos y una mejor comprensión, se han efectuado algunas reclasificaciones en los estados financieros en el balance al 31 de diciembre de 2019. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

Rubro	Saldo reportado 31-12-2019	Reclasificación efectuada	Saldo reclasificado 31-12-2019
Otros activos no financieros corrientes	27.996.573	(9.881)	27.986.692
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	286.084	1.220	287.304
Activos por derecho de uso	-	47.330	47.330
Otros activos no financieros no corrientes	38.669	(38.669)	-
Pasivos por arrendamiento financiero corrientes	-	44.125	44.125
Otras provisiones corrientes	391.216	(369.677)	21.539
Otros pasivos financieros corrientes	25.166.920	(44.125)	25.122.795
Otros pasivos no financieros corrientes	2.917.100	369.677	3.286.777
Otros pasivos financieros no corrientes	3.795	(3.795)	-
Pasivos por arrendamiento financiero no corrientes	-	3.795	3.795

Asimismo se han efectuado reclasificaciones en el estado de resultado al 31 de diciembre de 2019, las cuales no cambian el resultado informado a dicha fecha. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

Rubro	Saldo reportado 31-12-2019	Reclasificación efectuada	Saldo reclasificado 31-12-2019
Gastos de administración	(1.348.729)	(26.665)	(1.375.394)
Otros gastos, por función	(395.841)	26.665	(369.176)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

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

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Caja	70	70
Bancos	189.510	508.809
Cuota fondos mutuos	1.231.158	3.899.553
Totales	<u>1.420.738</u>	<u>4.408.432</u>

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden a Bonos adquiridos por la Securitizadora con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

La valorización se realiza según lo señalado en Nota 2 ñ) y la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Bonos Securitizados (a)	4.188.980	640.859
Contrato Cross Currency Swap (b)	-	244.804
Totales	<u>4.188.980</u>	<u>885.663</u>

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a la Serie BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, BSECS-14C3, BSECS-14D3, BSECS-14E3, BSECS-14F3, BSECS-15B, BSECS-15C, BSECS-15D, BSECS-15E, BSECS-15F adquiridas del patrimonio 14 y 15, las cuales se valorizaron a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

b) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a un contrato de Cross Currency Swap con el Banco Security.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros corriente al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Cuentas por cobrar Patrimonios Separados (a)	515.075	73.038
Otros gastos anticipados (b)	128.478	290.131
Deudores varios (c)	44.285	44.701
Otros activos (d)	13.335.001	27.551.420
Bienes Recuperados Leasing (e)	<u>27.403</u>	<u>27.402</u>
Totales	<u>14.050.242</u>	<u>27.986.692</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a seguros por cobrar BSECS-14 y BSECS 15. Además de impuesto territorial BSECS-2-3-4-5-6-7-9-10-13-14-15.
- b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde a amortización Impuesto de Timbre y Estampilla y Desarrollo de Proyecto.
- c) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde seguros por cobrar BSECS-14 y otros deudores.
- d) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se mantienen saldos por cobrar a Banco de Chile (Representante de los Tenedores de Bonos), los que corresponden a la colocación de los Bonos Serie A y B del Patrimonio BSECS 14-3.
- e) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a un bien recuperado de una operación de leasing.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Administración Maestra Patrimonio Separados	<u>170.736</u>	<u>103.583</u>
Totales	<u>170.736</u>	<u>103.583</u>

La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral y/o semestral de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos de emisión y son reajustados de acuerdo a la variación de la unidad de fomento.

Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	4.469.689	286.084
96.905.260-1	Capital S.A.	<u>813</u>	<u>1.220</u>
	Totales	<u>4.470.502</u>	<u>287.304</u>

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	240.474	177.991
96.905.260-1	Capital S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>
	Totales	<u>240.474</u>	<u>177.991</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes

c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

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

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	(Cargo)/Abono M\$	M\$	(Cargo)/Abono M\$
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Cuenta corriente	67.113	(1.745)	52.215	(1.667)
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	C.C.C. Swap	-	(47.607)	244.804	(198.650)
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Crédito	1.166.948	(6.982)	-	0
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Asesorías	124.280	(124.280)	181.597	(181.597)
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Anticipo de compras	18.452.037	-	20.012.721	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Pago Anticipos	(1.000.000)	-	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Compra LH	(2.469.194)	-	(6.679.486)	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Compra M.H E.	(10.859.403)	-	(13.172.520)	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Seguros por pagar	240.474	-	177.991	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Seguros	10.230	(10.230)	4.628	(4.628)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Arriendos	-	-	18.513	(18.513)
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96.515.580-5	Matriz común	Asesorías	25.230	(25.230)	5.562	(5.562)
Totales				5.757.714	(216.074)	846.025	(410.778)

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

Nota 8 – Inventarios corrientes

La composición del rubro Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Descripción	Saldo	Saldo
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Leasing Habitacional	1.214.451	320.279
Provisión incobrables Leasing	(59.183)	(19.500)
Mutuos Hipotecarios	1.753.529	639.253
Provisión incobrables Mutuos	(130.520)	(82.205)
Totales	2.778.277	857.827

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 8 – Inventarios corrientes (Continuación)

- a) El movimiento de las operaciones de Leasing y su respectiva provisión de incobrable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Leasing Bruto	Provisión		Leasing Bruto	Provisión
	M\$	M\$		M\$	M\$
Saldo Inicial 01/01/2020	320.279	(19.500)	Saldo Inicial 01/01/2019	590.017	-
Pago de dividendo o prepago	(269.750)	-	Pago de dividendo o prepago	(731.138)	-
Compras de Operaciones	13.168.741	(39.683)	Compras de Operaciones	6.963.131	(19.500)
Venta de operaciones	(12.231.330)	-	Venta de operaciones	(6.964.113)	-
Interes y reajuste	<u>226.511</u>	<u>-</u>	Interes y reajuste	<u>462.382</u>	<u>-</u>
Saldo 31-12-2020	<u>1.214.451</u>	<u>(59.183)</u>	Saldo 31-12-2019	<u>320.279</u>	<u>(19.500)</u>

- b) El movimiento de las operaciones de Mutuos y su respectiva provisión de incobrable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Mutuos Bruto	Provisión		Mutuos Bruto	Provisión
	M\$	M\$		M\$	M\$
Saldo Inicial 01/01/2020	639.253	(82.205)	Saldo Inicial 01/01/2019	787.477	-
Pago dividendos y prepago	(106.569)	-	Pago dividendos	(545.746)	-
Compras de Operaciones	11.818.788	(48.315)	Compras de Operaciones	13.169.327	(82.205)
Venta de operaciones	(10.650.764)	-	Venta de operaciones	(13.184.840)	-
Interes y reajuste	<u>52.821</u>	<u>-</u>	Reajuste	<u>413.035</u>	<u>-</u>
Saldo 31-12-2020	<u>1.753.529</u>	<u>(130.520)</u>	Saldo 31-12-2019	<u>639.253</u>	<u>(82.205)</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Gastos capacitación Sence	2.160	719
Totales	2.160	719

b) Pasivos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de pasivo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Impuestos adicional (gasto rechazado)	-	526
Totales	-	526

c) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

c.1) Con efecto en resultado del período

Conceptos	31.12.2020		31.12.2019	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión de vacaciones	15.280	-	10.243	-
Resultados diferidos Patrim. Separados	-	3.139.921	-	2.702.443
Otros resultados diferidos	65.810	68.945	28.482	137.899
Pérdida tributaria	2.519.043	-	2.425.853	-
Provisión de Bonos MTM	-	0	-	34.256
Activo Tributario LH	458.102	506.589	38.138	-
Sub totales por concepto	3.058.235	3.715.455	2.502.716	2.874.598
Totales por concepto	-	657.220	-	371.882

c.2) Con efecto en Otros resultados integrales

Conceptos				
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Ajuste valor razonable	-	146.054	-	16.430
Pasivo neto	-	146.054	-	16.430
Saldo según Balance	-	803.274	-	388.312

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

d) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$9.329.789, y para el período terminado al 31 de diciembre de 2019 de M\$8.984.642, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

e) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	Por el ejercicio terminados al 31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Gasto por Impuesto a la Renta		
Gastos Tributario Corriente (Impuesto Único art 21 LIR)	(95)	(525)
Ajuste por activos o pasivos por impuesto diferido	(285.339)	(392.811)
Gasto por Impuesto a la Renta	(285.434)	(393.336)

f) Conciliación

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

	Saldo 31.12.2020	Saldo 30.09.2019
	M\$	M\$
Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos	(1.254.662)	(1.625.594)
Tasa legal de impuestos vigente	27%	27%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(338.759)	(438.910)
Efecto diferencia permanente	53.325	46.594
Otros	-	(1.020)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(285.434)	(393.336)
Tasa impositiva efectiva	22,75%	24,20%

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 10 – Activos por derecho de uso

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

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Derecho de Uso IFRS 16	76.729	76.181
Depreciación Derecho de Uso IFRS 16	<u>(72.991)</u>	<u>(28.851)</u>
Total	<u>3.738</u>	<u>47.330</u>

Nota 11 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

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

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

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

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	31.12.2019		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	69.113	(58.134)	10.979
Licencias	4.339	(4.188)	151
Totales	73.452	(62.322)	11.130

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el cuadro de movimientos de activos intangibles es la siguiente:

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

	Programas Informáticos	Licencias	Total Activos Intangibles
	neto	neto	neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1/1/2019	419	-	419
Adiciones	10.839	201	11.040
Amortización	(279)	(50)	(329)
Saldo final al 31/12/2019	10.979	151	11.130

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 12 - Propiedades, planta y equipo

El detalle de Propiedades Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

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

	31.12.2019		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	18.299	(15.788)	2.511
Muebles de oficina	28.749	(18.313)	10.436
Otros activos fijos	103.268	(8.765)	94.503
Totales	150.316	(42.866)	107.450

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el cuadro de movimientos de propiedad planta y equipos es la siguiente:

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	Propiedades Planta y Equipo				
	Máquina de oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Otros activo fijos neto M\$	Total P. P y Equipo neto M\$	
	Saldo inicial al 1/1/2019	966	1.836	51.653	54.455
	Adiciones	2.252	8.934	95.444	106.630
Bajas	-	-	(43.590)	(43.590)	
Depreciación	(707)	(334)	(9.004)	(10.045)	
Saldo final al 31/12/2019	2.511	10.436	94.503	107.450	

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

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

Nota 13 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Linea Sobregiro Banco Interamericano del Desarrollo	8.331	7.534
Préstamo Banco Interamericano del Desarrollo	-	3.006.862
Préstamo Banco Security	1.166.948	-
Préstamo Banco Consorcio	-	5.029.093
Préstamo Banco BTG Pactual Chile	17.401.814	17.079.306
Totales	18.577.093	25.122.795

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

Total

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

País Entidad Deudora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable			
							Vencimiento		Total	
							0-90 días	91 días -1 año	Total	
Chile	Banco Interamericano del Desarrollo	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,375	0,375	7.534	-	7.534	
Chile	Banco Interamericano del Desarrollo	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,031	0,031	3.006.862	-	3.006.862	
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	0,030	0,030		482.028	482.028	
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	0,030	0,030		1.134.185	1.134.185	
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	0,030	0,030		1.702.538	1.702.538	
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	0,030	0,030		1.134.185	1.134.185	
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	0,031	0,031	576.157		576.157	
Chile	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Anual	0,020	0,020	-	8.556.208	8.556.208	
Chile	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Anual	0,020	0,020		8.523.098	8.523.098	
								3.590.553	21.532.242	25.122.795

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 14 – Pasivos por arrendamientos financieros corrientes y no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

a) Corrientes

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	3.842	43.065
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	12	1.060
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	3.854	44.125

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
hasta 90 días	3.854	-
más de 90 días hasta 1 año	-	44.125
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	3.854	44.125

b) No corrientes

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	-	3.783
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	-	12
Total Pasivos por Arrendamientos no Corrientes IFRS 16	-	3.795

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
hasta 90 días	-	3.795
más de 90 días hasta 1 año	-	-
Total Pasivos por Arrendamientos no Corrientes IFRS 16	-	3.795

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Recaudación Patrimonio Separado 15	93.547	-
Proveedores	146	27.241
Totales	<u>93.693</u>	<u>27.241</u>

Nota 16 – Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Provisión de gastos	4.065	21.539
Total	<u>4.065</u>	<u>21.539</u>

Los movimientos de las provisiones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

	Totales M\$
Saldo Inicial al 1/1/2020	21.539
Provisiones constituidas	47.740
Liberación de provisiones	(65.214)
Saldo Final al 31/12/2020	<u>4.065</u>
	Totales M\$
Saldo Inicial al 1/1/2019	38.185
Provisiones constituidas	114.857
Liberación de provisiones	(131.503)
Saldo Final al 31/12/2019	<u>21.539</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 17 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Provisión vacaciones del personal	56.594	37.939
Totales	<u>56.594</u>	<u>37.939</u>

Los movimientos de la provisión de vacaciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Totales M\$		Totales M\$
Saldo Inicial al 1/1/2020	37.939	Saldo Inicial al 1/1/2019	30.324
Provisiones constituidas	26.261	Provisiones constituidas	38.613
Aplicación de provisiones	(7.606)	Aplicación de provisiones	(30.998)
Saldo Final al 31/12/2020	<u>56.594</u>	Saldo Final al 31/12/2019	<u>37.939</u>

Nota 18 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2020 M\$	Saldo 31.12.2019 M\$
Seguros y recaudación	45.046	28.748
Impuesto segunda categoría	45	776
Impuesto único a los trabajadores	5.499	5.574
Imposiciones por pagar	6.276	4.949
Provisión dividendo mínimo	290.769	369.677
Mutuos Hipotecarios por pagar	33.374	2.877.053
Recaudación andes	12.876	-
Operación Pendiente Securitización	40.316	-
Totales	<u>434.201</u>	<u>3.286.777</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 19 – Ingresos y gastos

a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Ingresos		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	2.164.947	2.799.506
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	560.425	402.006
Ingresos por intereses activos a Securitizar	609.571	469.353
Otros ingresos ordinarios	1.580	735
Total ingresos	3.336.523	3.671.600

b) Costo de venta

La composición del rubro costo de venta al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Costos		
Prestamos Bancarios	(610.821)	(506.843)
Total costos	(610.821)	(506.843)

c) Otros ingresos por función

La composición del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Otros ingresos operacionales	29.227	5.363
Valorización Bonos MTM		1.192
Valorización operación Swap	-	5.541
Totales	29.227	12.096

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 19 – Ingresos y gastos (continuación).

d) Gastos de administración

La composición del rubro gasto de administración al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Remuneraciones (a)	(605.011)	(734.268)
Asesorías	(235.099)	(277.550)
Gastos de mantención	-	(43.389)
Utiles de oficinas	(286)	(220)
Depreciación y amortización	(17.003)	(10.374)
Gastos por contratos de arrendamiento a corto plazo	(45.276)	(26.665)
Seguros	-	(46.003)
Gastos generales	(94.034)	(63.773)
Provisión incobrables	(149.674)	(173.152)
Totales	<u>(1.146.383)</u>	<u>(1.375.394)</u>

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

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

	31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(443.314)	(266.564)
Beneficios a los empleados	(161.697)	(467.704)
Totales	<u>(605.011)</u>	<u>(734.268)</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 19 – Ingresos y gastos (continuación).

e) Otros gastos por función

La composición del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2020	2019
	M\$	M\$
	Saldo	Saldo
	M\$	M\$
Operación Cross Currency Swap	(47.607)	(204.192)
Perdida en venta cartera	(25.581)	-
Gastos operacionales	(142.179)	(164.984)
Total	<u>(215.367)</u>	<u>(369.176)</u>

Nota 20 - Movimientos de Patrimonio

Capital

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 20 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

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

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

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

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

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

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por \$200.000.276, equivalente a \$19.348 por acción. Este dividendo se pagó el 10 de mayo del 2019.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 20 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

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

31.12.2019		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Grupo Security S.A.	10.333	99,96
Asesorías Security S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

Nota 21 - Remuneración del directorio

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

Nota 22 - Medio ambiente

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

Nota 23 - Política de dividendos

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

Nota 24 – Contingencia, juicio y restricciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 25 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen cauciones que informar.

Nota 26 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

Nota 27 - Política de administración del riesgo financiero

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cuadro de Liquidez:

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	31-12-2019			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.408.432	-	-	4.408.432
Otros activos financieros corrientes	885.663	-	-	885.663
Otros activos no financieros corrientes	27.987.912	-	-	27.987.912
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	103.583	-	-	103.583
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	286.084	-	-	286.084
Inventario corrientes	857.827	-	-	857.827
Activos por impuesto corrientes	719	-	-	719
Total activos financieros	34.530.220	-	-	34.530.220
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	25.122.795	25.122.795
Pasivos por arrendamiento financiero corrientes	-	-	44.125	44.125
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27.241	-	-	27.241
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	177.991	-	-	177.991
Pasivo por impuestos corrientes	526	-	-	526
Otros pasivos no financieros corrientes	2.917.100	-	-	2.917.100
Total pasivos corrientes	3.122.858	-	25.166.920	28.289.778
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	3.795	-	-	3.795
Total pasivos corrientes	3.795	-	-	3.795
Activo menos pasivo	31.403.567	-	(25.166.920)	6.236.647

Valor razonable de activos y pasivos financieros

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

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.
4. Si la posición es activa o pasiva (en el caso de derivados, si se recibe o paga el flujo en el futuro).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

- Nivel 1: Precios observables en mercados activos para el tipo de instrumento o transacción específico a ser valorizado.
- Nivel 2: Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: Precios cotizados para instrumentos similares, ya sea en mercados que son considerados activos o poco activos u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. En esta categoría se incluyen instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre ellos.

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

Valor razonable de activos y pasivos financieros

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	31.12.2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Otros activos financieros corrientes	-	4.188.980	-	4.188.980
Total	-	4.188.980	-	4.188.980
	31.12.2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Otros activos financieros corrientes	-	885.663	-	885.663
Total	-	885.663	-	885.663

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nota 28 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por \$200.000.276, equivalente a \$19.348 por acción. El pago de este dividendo se efectuará el 10 de mayo de 2019.

Con fecha 30 de abril de 2019 en Junta Ordinaria de Accionistas, se designa como auditores externos para el ejercicio 2019 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 10 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien se desempeñará a partir del 1° de junio de 2019.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 13 de noviembre de 2019, se efectúa cambio en el directorio, ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlos Bugde Carvalho.

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

Con fecha 30 de abril de 2020, la Junta Ordinaria de Accionistas de Securitizadora Security S.A. aprobó los Estados Financieros de diciembre de 2019, y decidió no repartir dividendos, según provisión realizada sobre el resultado del ejercicio 2019.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 28 - Hechos Relevantes (continuación)

Durante este periodo, Securitizadora se abocó diligentemente a la administración de sus Patrimonios Separados. En este contexto, se activaron los protocolos internos con todos los Administradores Primarios y los recaudadores, buscando dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados, y recordando que, en caso de contar con seguro de cesantía, dicho seguro le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos.

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

Nota 29 - Hechos Posteriores

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

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpretación.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Nota 30 – Nota Adicional según NCG N° 286

Información al 31 de diciembre de 2020

a) Ingresos Ordinarios

a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes	del período	Acumulados al
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(503.953)	(6.624.257)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(447.323)	(6.989.329)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(620.093)	(9.452.201)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(71.793)	(536.764)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(417.711)	(5.613.587)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(29.764)	250.209
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(1.145)	(1.412.593)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(212.155)	(2.869.775)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(105.459)	(774.348)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	308.828	581.383
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	66.984	66.984

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

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes	del período	Acumulados al
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(450.328)	(6.138.183)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(485.067)	(6.561.114)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(611.137)	(8.857.910)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(57.789)	(466.330)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(355.221)	(5.211.054)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(3.039)	280.793
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(70.370)	(1.415.571)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(174.688)	(2.665.383)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(128.003)	(776.611)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(36.527)	(37.622)
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	-	-

Nota: el retiro de excedentes para el 2019 no aplica.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Concepto	Patrimonio BSECS-2	Patrimonio BSECS-3	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6
Costos de administración	16.519	14.873	30.388	25.168	50.862
Pérdidas por venta de activos a securitizar	0	0	0	0	0
Provisiones sobre activos a securitizar	0	0	0	0	0
Pérdidas en liquidación de garantías	0	80.151	0	15.177	0
Total	16.519	95.024	30.388	40.345	50.862

Concepto	Patrimonio BSECS-7	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13	Patrimonio BSECS-14
Costos de administración	27.842	154.207	98.180	125.062	573.429
Pérdidas por venta de activos a securitizar	0	0	0	0	0
Provisiones sobre activos a securitizar	0	0	790	(987)	5.852
Pérdidas en liquidación de garantías	12.804	26.151	27.590	17.275	22.209
Total	40.646	180.358	126.560	141.350	601.490

c) Principales características de los contratos

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

Nota: no hay retiro anticipado de excedentes

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

d) Información adicional de los Patrimonios Separados

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

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

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

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

a) Estadísticas

1 Liquidez

	<u>diciembre-2020</u>	<u>diciembre-2019</u>	<u>diciembre-2018</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,40	1,20	1,21
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,22	0,03	0,03
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	1,01	1,16	0,06

2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	2,89	5,21	4,66
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	2,83	4,69	4,65
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	0,96	0,99	1,00
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,04	0,01	0,00
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	680	889,27	784,67

3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	27.196.938	34.696.130	25.281.777
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b Ingresos de explotación	3.336.523	3.671.600	3.659.063
c Costos de explotación	(1.146.383)	(1.375.394)	(947.101)
d - Resultado Operacional	1.579.319	1.789.363	2.123.732
e - Gastos Financieros	(1.845)	(1.828)	(3.420)
f - Resultado No Operacional	(324.657)	(163.769)	559.848
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	1.256.507	1.627.422	2.687.000
h - Utilidad (perdida)	969.228	1.232.258	2.003.867

5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	15%	25%	32%
b - Rentabilidad del Activo	3%	4%	6%
c - Rendimiento Activos Operacionales	5%	6%	9%
d - Utilidad por acción	94	119	194
e - Retorno de dividendos	0,00	0,00	0,00

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2020 se presenta en niveles levemente superior al cierre del periodo a diciembre de 2019 debido, principalmente a un incremento importante en las existencias y documentos por cobrar que posee la compañía. Estas existencias se financian principalmente con deuda de corto plazo lo que contribuye a que el indicador sea cercano a uno. Al cierre de 2018, este indicador no sufre mayores diferencias con los años posteriores.

La razón ácida "1" a diciembre de 2020 es superior a diciembre 2019, principalmente, por el aumento en los valores negociables. Este indicador al cierre de 2018 presenta una situación muy similar a la de 2019. La razón ácida "2" corrige la definición de activo disponible al incluir las cuentas "Otros Activos Financieros Corrientes".

b2) Endeudamiento

Este índice a diciembre de 2020 es inferior respecto al índice a diciembre del año 2019 debido un aumento en las reservas de la sociedad. Lo mismo ocurre con este índice en diciembre de 2018. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar al antes descrito con algunas variaciones hacia arriba y abajo respecto del año anterior y al cierre de 2018.

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

La cobertura de gastos financieros a diciembre de 2020 ha bajado en virtud de que los activos adquiridos con deuda generan un interés superior al de endeudamiento.

b3) Actividad

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

El total de activos a diciembre de 2020 en comparación a diciembre de 2019, es más bajo debido, a que la Securitizadora comenzó una nueva etapa de acopio a un ritmo más bajo por lo antes mencionado.

b4) Resultados

Los ingresos de la Securitizadora se explican por su actividad estructuradora, las remuneraciones por administración maestra, la coordinación general y la toma de riesgo en la colocación de los patrimonios separados. Se puede ver que los resultados al cierre de diciembre de 2020, en comparación a los de diciembre de 2019 y diciembre 2018, se han mantenido estables, con pequeñas diferencias. El RAIIDAIE y de Utilidad (Perdida) de la compañía refleja el aumento de gastos de administración en que se ha debido incurrir para continuar con un acopio que permita continuar con sus objetivos.

b5) Rentabilidad

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son más bajos desde diciembre 2018 a diciembre de 2020, debido a la disminución de los ingresos y la relativa mantención de los costos anuales. Cabe señalar que la compañía repartió dividendos durante 2019, pero muestra un retorno de cero en el estadígrafo dado que no existe precio de mercado de la acción al ser sociedad anónima cerrada.

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

A diciembre de 2020 se reflejan activos que son los bonos que aún no se venden y que deben traspasarse al patrimonio común y parte de cartera que será securitizada. No se presentan variaciones importantes en su valorización.

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

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

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

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

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

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

5. Análisis de riesgo de mercado.

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

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

b. Política de cobertura de riesgo financiero.

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

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

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

La sociedad tiene un crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar los riesgos de tasa internacional, ha tomado un Swap de tasas para cubrir este riesgo.

c. Cambios en exposición al riesgo financiero.

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

d. Otros elementos de riesgo financiero.

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

e. Riesgo cambiario.

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

Nota 28 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por \$200.000.276, equivalente a \$19.348 por acción. El pago de este dividendo se efectuará el 10 de mayo de 2019.

Con fecha 30 de abril de 2019 en Junta Ordinaria de Accionistas, se designa como auditores externos para el ejercicio 2019 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 10 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien se desempeñará a partir del 1° de junio de 2019.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 13 de noviembre de 2019, se efectúa cambio en el directorio, ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlos Bugde Carvallo.

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

Con fecha 30 de abril de 2020, la Junta Ordinaria de Accionistas de Securitizadora Security S.A. aprobó los Estados Financieros de diciembre de 2019, y decidió no repartir dividendos, según provisión realizada sobre el resultado del ejercicio 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.

Durante este periodo, Securitizadora se abocó diligentemente a la administración de sus Patrimonios Separados. En este contexto, se activaron los protocolos internos con todos los Administradores Primarios y los recaudadores, buscando dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados, y recordando que, en caso de contar con seguro de cesantía, dicho seguro le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos.

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-2 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-2 - 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-2 - 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: 228

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible		189.721	785.220
11.020	Valores negociables		27.987	28.580
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		110.130	113.017
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		110.130	113.017
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		25.046	16.180
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		352.884	942.997
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		525.517	741.263
13.110	Activo securitizado largo plazo		525.517	741.263
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		525.517	741.263
10.000	TOTAL ACTIVOS		878.401	1.684.260
	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.205	3.733
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		484	484
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		518	518
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.151	4.152
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	9.055
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.843	4.663
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	463.499
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		19.461	486.355
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		7.483.197	7.318.209
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		7.483.197	7.318.209
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.120.304)	(5.671.288)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.120.304)	(5.671.288)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(503.953)	(449.016)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.624.257)	(6.120.304)
20.000	TOTAL PASIVOS		878.401	1.684.260

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el Periodo Comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		61.345	129.193
35.120	Intereses por inversiones		164	4.066
35.130	Reajustes por activos securitizados		19.731	38.489
35.140	Reajustes por inversiones		-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos		-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
35.190	Otros ingresos		-	-
35.100	TOTAL INGRESOS		81.240	171.748
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(14.875)	(16.654)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.810)	(5.817)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.318)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.043)	(1.046)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(8.348)	(8.372)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(526.799)	(583.724)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(187.845)	(208.856)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.461)	45.973
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.049)	(3.550)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(753.548)	(783.327)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		168.355	162.563
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(503.953)	(449.016)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Resumen de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.205 (M\$3.733 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de la explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado 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	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	7.452	8.092
Déficit acumulados	IPC	160.903	154.471
Totales		168.355	162.563

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\$	Total M\$
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	4.665	4.757
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	4.658	4.757
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	4.651	4.749
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	4.733	4.832
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.632	4.738
Fondos Mutuos Itau Select	\$	4.648	4.747
Totales		27.987	28.580

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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	32	51	2.745	4.297
4 o más	10	6	13.543	11.087
Totales	42	57	16.288	15.384

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 109 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (143 al 31 de diciembre de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 18 meses (28 en 2019).

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

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-2 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	104.894	105.448	500.532	691.614	605.426	797.062	12,27
Aj. Tasa valorización	5.236	7.569	24.985	49.649	30.221	57.218	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	110.130	113.017	525.517	741.263	635.647	854.280	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	16.288	15.384
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	8.758	796
Totales	25.046	16.180

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	1.267	825
Administración maestra (b)	1.938	2.908
Totales	3.205	3.733

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.073
Seguro	1.877	2.447
Otros	8.966	1.143
Totales	10.843	4.663

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 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	
228-02-05-00	BSECS-2A	-	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	472.554	nacional
Obligaciones por prepago								-	(9.055)	
Total porción corto plazo								-	463.499	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	-	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	40.783	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	248.275	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	7.483.197	7.277.426	nacional
Obligaciones por prepago										
Total largo plazo								7.483.197	7.318.209	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 12,27% anual y la de los bonos de 8,28%. 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, si no en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.959.401)	-	(5.371.779)	-
Revalorización de excedentes	(160.903)	-	(150.410)	-
Déficit del ejercicio	-	(503.953)	-	(437.212)
Saldo final	(6.120.304)	(503.953)	(5.522.189)	(437.212)
Saldo actualizado	-	-	(5.671.288)	(449.016)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.008)	(1.317)
Seguros (a)	-	-
Otros gastos (a)	(41)	(2.233)
Totales	(1.049)	(3.550)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen otros ingresos que informar.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

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

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(9.042)	(10.791)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.833)	(5.863)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.348)	(8.372)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.043)	(1.046)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.810)	(5.817)
Totales		(31.394)	(33.170)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 18 - Garantías 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 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	189.721	785.220
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	27.987	28.580
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	110.130	113.017
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	25.046	16.180
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	525.517	741.263
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	242.754	829.979
	\$REAJUSTABLES	635.647	854.281
TOTAL ACTIVOS		878.401	1.684.260

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.205	3.733
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	484	484
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	518	518
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.151	4.152
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	9.055
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.843	4.663
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	463.499
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	10.843	13.718
	\$REAJUSTABLES	8.618	472.637
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		19.461	486.355

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-2A	\$REAJUSTABLES	-	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	-
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.483.197	7,5%	-	-	7.483.197
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	7.483.197	-	-	-	7.483.197

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-2A	\$REAJUSTABLES	40.783	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	40.783
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.277.426	7,5%	-	-	7.277.426
Total pasivo largo plazo		40.783	-	-	-	7.277.426	-	-	-	7.318.209

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M\$ 2020	Valor Contable M\$ 2019	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación			
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	7.200	4.956	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	182.521	780.264	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	4.665	4.757	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	4.658	4.757	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.651	4.749	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	LarrainVial Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.733	4.832	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BTG Pactual Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.632	4.738	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.648	4.747	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$182.494.

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 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En primer lugar cabe señalar que este patrimonio separado ya ha cancelado completamente su serie preferente, quedando solamente la serie subordinada la cual se ha ido rescatando con los excedentes de caja que se generan por los activos que aún quedan en cartera. Esta Securizadora continúa monitoreando el comportamiento de los activos subyacentes de manera de obtener la mejor recuperación posible para los tenedores de los bonos subordinados. En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default. Cabe señalar que el bono subordinado no pueda cancelarse en su totalidad dado los saldos de activos y pasivos.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	109
Saldo Insoluto Total	10.705.805	600.070
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.323	6.004
Tasa de Originación	12,11%	12,20%
Plazo Transcurrido	11	222
Plazo Remanente	222	18
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	12,48%

1.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	109

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	12.587.453	Terminado	433	Terminado	255	Terminado	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.744.220	7.217.436	300	287	255	6	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
	BSECS-2A	AA	Terminado	AA
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	419.805	393.205	401.868	369.949	362.245	376.839	353.815	362.158	436.142	457.596	430.212	376.722	356.693
1 cuota en mora	158.230	141.979	113.403	144.014	97.298	94.973	95.612	98.607	92.444	97.211	74.420	86.630	97.705
2 cuota en mora	88.868	97.153	90.438	91.252	133.549	90.932	95.903	94.246	75.786	63.112	43.809	43.605	46.803
3 cuota en mora	36.134	56.338	63.461	45.524	62.879	75.932	79.391	94.566	38.373	39.972	38.053	34.332	31.948
4 cuota en mora	52.792	29.128	48.577	46.309	23.634	50.699	60.844	22.907	19.942	13.169	4.390	19.390	14.506
5 cuota en mora	-	7.878	7.878	17.006	21.076	11.366	10.436	4.797	-	7.878	15.320	7.878	15.117
6 y mas cuotas en mora(1)	33.373	33.373	33.373	41.251	54.594	54.594	54.594	57.385	51.687	35.437	35.437	35.437	37.297
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	789.201	759.055	758.997	755.305	755.276	755.334	750.596	734.665	714.374	714.374	641.640	603.994	600.070

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	53,19%	51,80%	52,95%	48,98%	47,96%	49,89%	47,14%	49,30%	61,05%	64,06%	67,05%	62,37%	59,44%
1 cuota en mora	20,05%	18,70%	14,94%	19,07%	12,88%	12,57%	12,74%	13,42%	12,94%	13,61%	11,60%	14,34%	16,28%
2 cuota en mora	11,26%	12,80%	11,92%	12,08%	17,68%	12,04%	12,78%	12,83%	10,61%	8,83%	6,83%	7,22%	7,80%
3 cuota en mora	4,58%	7,42%	8,36%	6,03%	8,33%	10,05%	10,58%	12,87%	5,37%	5,60%	5,93%	5,68%	5,32%
4 cuota en mora	6,69%	3,84%	6,40%	6,13%	3,13%	6,71%	8,11%	3,12%	2,79%	1,84%	0,68%	3,21%	2,42%
5 cuota en mora	0,00%	1,04%	1,04%	2,25%	2,79%	1,50%	1,39%	0,65%	0,00%	1,10%	2,39%	1,30%	2,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	4,23%	4,40%	4,40%	5,46%	7,23%	7,23%	7,27%	7,81%	7,24%	4,96%	5,52%	5,87%	6,22%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,70%	46,70%	46,70%	46,70%	46,70%	46,70%	46,70%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	243	243	243	243	243	243	244	244	244	244	244	244	244

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,35%	45,35%	45,35%	45,35%	45,35%	45,35%	45,35%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	217	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	-	-	-

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

A diciembre de 2020, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,70% respecto a la cartera inicial. A diciembre de 2019 este índice fue 46,65%, teniendo una variación del 0,05% manteniendo un alza moderada en este índice. En un futuro se espera que estos prepagos no se vean con aumentos importantes ya que el patrimonio separado tiene un plazo residual muy corto.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de activos y liquidación de activos recuperados. Como ya se mencionó los fondos se destinan a rescatar series subordinadas.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	12	12	12	12	14	13	12	12	10	17	9	9	10
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,60%	2,42%	2,23%	2,23%	1,86%	3,16%	1,67%	1,67%	1,86%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Al cierre de los Estados Financieros los activos en proceso judicial alcanzan a un 1,80%, más bajo que al cierre de diciembre 2019. Dado el poco plazo residual de este patrimonio y de los activos, es esperable que los deudores se vayan poniendo al día paulatinamente. Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

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 Cierre EEFF
Tasa Activos	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%	12,19%	12,18%	12,19%	12,19%	12,20%	12,20%
Relación Deuda/Garantía	19,50%	18,58%	18,02%	17,47%	16,80%	16,25%	15,70%	15,24%	15,05%	14,01%	13,54%	12,88%	12,48%
Plazo Transcurrido	212	212	213	214	215	216	217	218	218	219	220	221	222
Plazo Remanente	28	28	27	26	25	24	23	22	22	21	20	19	18

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 19,50% a 12,48% entre diciembre de 2019 y 2020 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el aporte parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-3 - 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: 270

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	1.538.594	449.155
11.020	Valores negociables	39.527	48.390
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	139.394	467.269
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	139.394	467.269
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	7.704	31.835
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.725.219	996.649
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	987.592	2.936.888
13.110	Activo securitizado largo plazo	987.592	2.936.888
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	987.592	2.936.888
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.712.811	3.933.537
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.659	3.907
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.162	1.162
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	518	518
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.151	4.151
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	(13.638)	172.408
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	3.546	3.947
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.002.400	856.624
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.002.058	1.042.968
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.700.081	9.432.571
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	8.700.081	9.432.571
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(6.542.005)	(6.058.350)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(6.542.005)	(6.058.350)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(447.323)	(483.652)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.989.328)	(6.542.002)
20.000	TOTAL PASIVOS	2.712.811	3.933.537

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS			31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados		182.629	268.914
35.120	Intereses por inversiones		275	1.838
35.130	Reajustes por activos securitizados		64.698	97.655
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		24.354	-
35.100	TOTAL INGRESOS		271.956	368.407
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(17.120)	(18.637)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.177)	(4.659)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.316)	(1.282)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.042)	(1.047)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(8.338)	(8.372)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(689.079)	(702.954)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(256.194)	(269.336)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		80.151	(13.647)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(972)	(6.411)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(898.087)	(1.026.345)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		178.808	174.286
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(447.323)	(483.652)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo 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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.659 (M\$3.907 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no 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	56	206
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.762	9.066
Déficit acumulados	IPC	171.990	165.014
Totales		178.808	174.286

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 Scotia Azul Corporativo	\$	7.916	8.070
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.907	8.075
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.893	8.060
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.916	8.081
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	8.042
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.895	8.062
Total		39.527	48.390

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

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	36	51	3.749	15.887
4 o más	5	4	2.724	4.633
Totales	41	55	6.473	20.520

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 148 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (172 al 31 de diciembre de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,7% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 29 meses (7 en 2019).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	129.432	458.632	917.007	2.882.599	1.046.439	3.341.231	11,70
Aj. Tasa valorización	9.962	8.637	70.585	54.289	80.547	62.926	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	139.394	467.269	987.592	2.936.888	1.126.986	3.404.157	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	10.649
Activos securitizados en mora (b)	6.473	20.520
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.231	666
Totales	7.704	31.835

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	1.721	1.000
Administración maestra (b)	1.938	2.907
Totales	3.659	3.907

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar		448
Seguro	3.278	3.499
Otros	268	-
Totales	3.546	3.947

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$	Coloc.en Chile o en el extranjero	Valor par	
									2020	2019
228-02-05-00	BSECS-3A	32.224	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	988.762	1.029.032	nacional	
Obligaciones por prepago								13.638	(172.408)	
Total porción corto plazo								1.002.400	856.624	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	-	1.300.523	nacional	
228-02-05-00	BSECS-3B	289.322	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	8.700.081	8.132.048	nacional	
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								8.700.081	9.432.571	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.370.015)	-	(5.738.400)	-
Revalorización de excedentes	(171.990)	-	(160.675)	-
Déficit del ejercicio	-	(447.323)	-	(470.939)
Saldo final	(6.542.005)	(447.323)	(5.899.075)	(470.939)
Saldo actualizado	-	-	(6.058.350)	(483.652)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (724)	(4.268)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (248)	(2.143)
Totales	(972)	(6.411)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda		-
Ventas de viviendas	22.677	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	1.677	-
Totales	24.354	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(11.295)	(12.774)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.825)	(5.863)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.338)	(8.372)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.042)	(1.046)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.316)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.177)	(4.659)
Totales		(31.993)	(33.995)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.538.594	449.155
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	39.527	48.390
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	139.394	467.269
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	7.704	31.835
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	987.592	2.936.888
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.585.825	529.380
	\$REAJUSTABLES	1.126.986	3.404.157
TOTAL ACTIVOS		2.712.811	3.933.537

b) Pasivos circulantes

PASIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.659	3.907
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.162	1.162
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	518	518
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.151	4.151
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	(13.638)	172.408
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.546	3.947
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.002.400	856.624
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	(10.092)	176.355
	\$REAJUSTABLES	1.012.150	866.613
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.002.058	1.042.968

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	-	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	-
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.700.081	7,5%	-	-	8.700.081
Total pasivo largo plazo		-		-		8.700.081		-		8.700.081

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-2A	\$REAJUSTABLES	1.300.523	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	1.300.523
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.132.048	7,5%	-	-	8.132.048
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Total pasivo largo plazo		1.300.523		-		8.132.048		-		9.432.571

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		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	4.261	8.664	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.534.333	440.491	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	7.916	8.070	Cumple
		Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	7.907	8.075
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.893	8.060	Cumple
		Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.916	8.081
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	8.042	Cumple
		Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.895	8.062

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$1.525.000.

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 3

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de 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, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio. En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	148
Saldo Insoluto Total	11.294.783	1.036.485
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23,288	8,461
Tasa de Originación	11,33%	11,65%
Plazo Transcurrido	12	211
Plazo Remanente	220	29
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	23,97%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	148

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	13.081.649	936.765	450	68	252	18	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.325.626	8.410.696	400	400	252	18	7,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EFF
	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	2.201.467	2.170.216	1.909.049	1.867.275	1.687.620	1.771.430	1.521.948	1.454.069	1.503.517	1.422.702	1.294.211	968.333	730.014
1 cuota en mora	541.726	386.170	538.848	453.875	419.456	348.001	432.857	324.309	267.476	220.731	193.230	217.126	143.724
2 cuota en mora	335.791	357.681	266.459	293.756	329.599	167.067	198.986	237.534	120.700	148.026	111.020	71.251	100.409
3 cuota en mora	171.922	169.858	162.474	123.869	64.681	175.992	112.299	115.729	92.298	45.495	19.593	42.385	21.977
4 cuota en mora	13.808	42.704	76.746	60.088	94.682	32.675	69.391	24.942	-	15.117	16.308	16.308	25.495
5 cuota en mora	14.070	13.808	40.117	55.960	38.722	19.186	20.611	20.611	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	41.600	55.670	30.466	47.414	105.642	110.642	112.299	97.240	43.228	26.832	14.884	14.884	14.884
Activos en liquidación	14.913	14.913	14.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.320.384	3.196.108	3.024.157	2.902.236	2.740.402	2.624.993	2.468.391	2.274.434	2.027.219	1.878.903	1.649.247	1.330.287	1.036.503

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EFF
	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	66,30%	67,90%	63,13%	64,34%	61,58%	67,48%	61,66%	63,93%	74,17%	75,72%	78,47%	72,79%	70,43%
1 cuota en mora	16,32%	12,08%	17,82%	15,64%	15,31%	13,26%	17,54%	14,26%	13,19%	11,75%	11,72%	16,32%	13,87%
2 cuota en mora	10,11%	11,19%	8,81%	10,12%	12,03%	6,36%	8,06%	10,44%	5,95%	7,88%	6,73%	5,36%	9,69%
3 cuota en mora	5,18%	5,31%	5,37%	4,27%	2,36%	6,70%	4,55%	5,09%	4,55%	2,42%	1,19%	3,19%	2,12%
4 cuota en mora	0,42%	1,34%	2,54%	2,07%	3,46%	1,24%	2,81%	1,10%	0,00%	0,80%	0,99%	1,23%	2,46%
5 cuota en mora	0,42%	0,43%	1,33%	1,93%	1,41%	0,73%	0,83%	0,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,25%	1,74%	1,01%	1,63%	3,85%	4,21%	4,55%	4,28%	2,13%	1,43%	0,90%	1,12%	1,44%
Activos en liquidación	0,45%	0,47%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	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	117	120	110	108	103	109	103	105	120	123	121	112	107
1 cuota en mora	27	18	28	25	26	21	26	25	21	18	17	22	22
2 cuota en mora	15	17	12	14	18	13	13	15	11	13	10	7	11
3 cuota en mora	9	9	9	7	3	10	8	7	7	2	2	6	3
4 cuota en mora	1	2	4	4	5	2	4	2	0	2	2	2	3
5 cuota en mora	1	1	2	3	3	1	2	2	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	3	2	3	6	8	8	8	3	2	2	2	2
Activos en liquidación	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	172	170	167	164	164	164	164	164	162	160	154	151	148

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	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
A1 día	68,02%	70,59%	65,87%	65,85%	62,80%	66,46%	62,80%	64,02%	74,07%	76,88%	78,57%	74,17%	72,30%
1 cuota en mora	15,70%	10,59%	16,77%	15,24%	15,85%	12,80%	15,85%	15,24%	12,96%	11,25%	11,04%	14,57%	14,86%
2 cuota en mora	8,72%	10,00%	7,19%	8,54%	10,98%	7,93%	7,93%	9,15%	6,79%	8,13%	6,49%	4,64%	7,43%
3 cuota en mora	5,23%	5,29%	5,39%	4,27%	1,83%	6,10%	4,88%	4,27%	4,32%	1,25%	1,30%	3,97%	2,03%
4 cuota en mora	0,58%	1,18%	2,40%	2,44%	3,05%	1,22%	2,44%	1,22%	0,00%	1,25%	1,30%	1,32%	2,03%
5 cuota en mora	0,58%	0,59%	1,20%	1,83%	1,83%	0,61%	1,22%	1,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,16%	1,76%	1,20%	1,83%	3,66%	4,88%	4,88%	4,88%	1,85%	1,25%	1,30%	1,32%	1,35%
Activos en liquidación	0,58%	0,59%	0,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad.

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 33,70% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2,09%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2020, alcanzaron un 29,57% y un 3,90% respectivamente. Dado que los activos ya van cumpliendo sus plazos contractuales, es esperable que los deudores se vayan poniendo al día en el corto plazo.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	60.379	36.309	-	-	-	-	-	-	17.936	-	-
Total Prepagos	-	-	60.379	36.309	-	-	-	-	-	-	17.936	-	-
Prepagos Acumulados	5.287.690	5.287.690	5.348.069	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.384.377	5.402.314	5.402.314	5.402.314

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,53%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,53%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,82%	46,82%	47,35%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,67%	47,83%	47,83%	47,83%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Total Prepagos	0	0	3	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Prepagos Acumulados	245	245	248	250	250	250	250	250	250	250	251	251	251

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,29%	45,29%	45,84%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,40%	46,40%	46,40%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	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
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,69%	11,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,73%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	235	236	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	5	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

A diciembre de 2019, el índice acumulado muestra un 46,82% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2020 este índice fue de un 47,83%, incrementando en un 1,01% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para realizar rescate anticipado de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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
Activos en Proceso Judicial	120.002	146.311	177.067	177.067	225.033	225.033	225.033	228.347	179.945	129.130	129.130	107.066	107.066
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	14.913	14.913	14.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.172.019	2.172.019	2.172.019	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932	2.186.932

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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
Activos en Proceso Judicial	1,15%	0,97%	1,06%	1,06%	1,30%	1,57%	1,57%	1,99%	1,99%	1,99%	2,02%	1,59%	1,14%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%

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

Incumplimiento	Número de Activos												
	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
Activos en Proceso Judicial	6	7	9	9	12	12	12	12	9	6	6	5	5
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	99	99	99	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												
	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
Activos en Proceso Judicial	1,11%	1,29%	1,66%	1,66%	2,22%	2,22%	2,22%	2,22%	1,66%	1,11%	1,11%	0,92%	0,92%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,30%	18,30%	18,30%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros. Vale destacar que estos indicadores entre diciembre de 2019 y 2020 se han mantenido estables dado el plazo residual de los activos.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2019 fueron de un 1,06% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre de 2020, los activos en cobranza judicial fueron de 0,95%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre de 2019 fue de 1,11% y a diciembre 2020 es de 0,92%.

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 Cierre EEFF
Tasa Activos	11,65%	11,65%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,63%	11,64%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%
Relación Deuda/Garantía	30,04%	29,68%	29,70%	30,53%	29,42%	29,68%	28,12%	27,76%	26,59%	26,46%	25,53%	25,00%	23,97%
Plazo Transcurrido	233	233	233	233	233	232	231	230	228	227	225	219	211
Plazo Remanente	7	7	7	7	7	8	9	10	12	13	15	21	29

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 30,04% a 26,46% entre diciembre 2019 y 2020, respectivamente, debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores que disminuyen la deuda.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-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
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	2.251.759	1.888.865	1.888.865	1.888.865	1.888.865	1.888.865	1.888.865	936.765	936.765	936.765	936.765	936.765	936.765
Saldo Insoluto Total	10.112.223	10.019.792	10.019.792	10.019.792	10.019.792	10.019.792	10.019.792	9.347.461	9.347.461	9.347.461	9.347.461	9.347.461	9.347.461
Valor Par Preferente	2.350.945	1.918.178	1.926.876	1.940.884	1.956.235	1.960.294	1.960.627	945.429	954.096	962.762	971.429	980.096	988.762
Valor Par Total	10.557.660	10.175.236	10.221.373	10.295.681	10.377.116	10.398.649	10.400.415	9.404.348	9.461.247	9.518.146	9.575.045	9.631.944	9.688.844

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	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,47	1,69	1,60	1,54	1,45	1,39	1,31	2,43	2,16	2,01	1,76	1,42	1,11
Razón Activos/Pasivos Total	0,33	0,32	0,30	0,29	0,27	0,26	0,25	0,24	0,22	0,20	0,18	0,14	0,11
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,51	1,69	1,63	1,60	1,51	1,45	1,36	2,39	2,13	1,97	1,75	1,41	1,09
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,02	1,15	1,04	1,06	0,95	0,99	0,86	1,52	1,57	1,48	1,37	1,02	0,76

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

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 1,02 al cierre de diciembre de 2019 y a diciembre de 2020 fue de 0,76.-.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	17.148	16.083	13.836	14.177	8.406	7.657	10.352	11.341	11.375	9.844	9.893	7.035	5.662
Ingresos deudores morosos	13.308	13.565	14.348	13.926	8.403	14.455	24.671	13.685	17.006	8.793	6.752	9.621	3.722
Ingresos por prepagos	-	-	60.658	36.560	-	-	-	-	-	-	17.854	-	-

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	2.972	710	10.092	1.899	449	0	11.320	6.061	2.542	3.103	320	7.338	1.075
Pago Ordinario de Capital	0	33.423	0	0	0	0	0	704.821	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	77.437	0	0	0	0	0	65.056	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	329.278	0	0	0	0	0	248.209	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-4 - 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: 319

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	609.028	330.393
11.020	Valores negociables	114.979	127.612
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	856.552	959.831
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	856.552	959.831
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	83.208	65.840
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.663.767	1.483.676
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	7.895.003	8.723.195
13.110	Activo securitizado largo plazo	7.895.003	8.723.195
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	7.895.003	8.723.195
10.000	TOTAL ACTIVOS	9.558.770	10.206.871
PASIVOS			
	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.982	7.722
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.543	2.543
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	259	259
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.805	3.806
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	260.559	93.874
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	35.341	12.047
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.402.034	587.241
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.714.783	707.743
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	16.296.188	18.331.236
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	16.296.188	18.331.236
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(8.832.108)	(8.222.753)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(8.832.108)	(8.222.753)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(620.093)	(609.355)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(9.452.201)	(8.832.108)
20.000	TOTAL PASIVOS	9.558.770	10.206.871

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

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

		01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2019
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	592.512	639.151
35.120	Intereses por inversiones	732	3.154
35.130	Reajustes por activos securitizados	245.481	266.620
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	2.098	-
35.100	TOTAL INGRESOS	840.823	908.925
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(51.199)	(53.347)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(20.379)	(20.456)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.318)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.039)	(1.040)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.652)	(7.673)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.101.507)	(1.111.958)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(493.854)	(501.261)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(24.447)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.797)	(56.589)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.703.192)	(1.753.605)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	242.276	235.325
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(620.093)	(609.355)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

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

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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$9.982 (M\$7.722 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado 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	382	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.697	11.359
Déficit acumulados	IPC	232.197	223.966
Totales		242.276	235.325

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 Scotia Azul Corporativo	\$	20.883	21.289
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.860	21.303
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.824	21.264
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.835	21.270
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.744	21.218
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.833	21.268
Total		114.979	127.612

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

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	78	107	20.494	32.076
4 o más	10	23	19.839	31.781
Totales	88	130	40.333	63.857

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 421 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (453 al 31 de diciembre de 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 10 meses (22 en 2019).

El detalle de los activos securitizados 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	833.585	903.373	7.683.304	8.210.086	8.516.889	9.113.459	11,27
Aj. Tasa valorización	22.967	56.458	211.699	513.109	234.666	569.567	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	856.552	959.831	7.895.003	8.723.195	8.751.555	9.683.026	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	833.585	906.012	7.683.304	8.234.069	8.516.889	9.140.081	11,27
Aj. Tasa valorización	22.967	56.622	211.699	514.607	234.666	571.229	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	856.552	962.634	7.895.003	8.748.676	8.751.555	9.711.310	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

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:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	15.194	-
Activos securitizados en mora (b)	40.333	63.857
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	27.681	1.983
Totales	83.208	65.840

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	4.895	2.634
Administración maestra (b)	5.087	5.088
Totales	9.982	7.722

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.171
Seguro	8.736	10.876
Otros	26.605	-
Totales	35.341	12.047

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 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	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.662.593	681.117	nacional
Obligaciones por prepago								(260.559)	(93.874)	
Total porción corto plazo								2.402.034	587.243	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.185.905	5.961.340	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.812.627	4.540.845	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.297.656	7.829.051	nacional
Total largo plazo								16.296.188	18.331.236	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,27% anual y la de los bonos de 6,59%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	(8.599.911)	-	(7.788.498)	-
Revalorización de excede	(232.197)	-	(218.078)	-
Déficit del ejercicio	-	(620.093)	-	593.337
Saldo final	(8.832.108)	(620.093)	(8.006.576)	593.337
Saldo actualizado	-	-	(8.222.753)	609.355

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (939)	(5.939)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (858)	(50.650)
Totales	(1.797)	(56.589)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	2.098	-
Totales	2.098	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(30.818)	(32.937)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.381)	(20.410)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.652)	(7.673)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.039)	(1.040)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(20.379)	(20.456)
Totales		(81.587)	(83.797)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	609.028	330.393
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	114.979	127.612
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	856.552	959.831
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	83.208	65.840
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.895.003	8.723.195
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	807.215	523.846
	\$REAJUSTABLES	8.751.555	9.683.025
TOTAL ACTIVOS		9.558.770	10.206.871

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.982	7.722
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.543	2.543
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	259	259
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.805	3.806
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	260.559	93.874
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	35.341	12.047
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.402.034	587.241
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	295.900	105.921
	\$REAJUSTABLES	2.418.883	601.822
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.714.783	707.743

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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-4A	\$REAJUSTABLES	2.439.881	6,0%	746.024	6,0%	-	6,0%	-	-	3.185.905
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.812.627	-	4.812.627
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.297.656	-	8.297.656
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		2.439.881		746.024		-		13.110.283		16.296.188

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-4A	\$REAJUSTABLES	4.964.147	6,0%	986.433	6,0%	10.760	6,0%	-	-	5.961.340
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.540.845	6,0%	4.540.845
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.829.051	6,0%	7.829.051
Total pasivo largo plazo		4.964.147		986.433		10.760		12.369.896		18.331.236

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (Continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación	Clasificación de		Valor	Valor	Cumplimiento
			Clasificadora	Clasificaciór	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	8.004	11.560	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	601.024	319.798	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	20.883	21.351	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	20.860	21.365	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.824	21.326	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.835	21.332	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	10.744	21.280	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.833	21.331	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$600.997.

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 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	421
Saldo Insoluto Total	22.839.221	8.468.710
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.123	22.151
Tasa de Originación	10,79%	10,76%
Plazo Transcurrido	14	230
Plazo Remanente	215	10
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	32,66%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	421

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	27.616.814	5.763.932	950	312	264	48	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.686.079	4.743.041	290	290	264	48	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.907.033	8.177.657	500	500	264	48	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	6.304.105	6.310.616	6.054.885	6.239.074	5.975.668	5.998.052	5.751.681	6.032.937	7.028.770	7.163.394	7.092.259	6.823.097	6.674.431
1 cuota en mora	1.085.312	1.204.936	1.365.026	1.248.600	1.286.304	1.325.084	1.440.522	1.355.113	934.233	830.975	824.347	866.412	897.924
2 cuota en mora	875.162	794.928	775.655	771.585	904.262	718.444	961.617	896.151	599.808	547.656	577.511	595.593	603.587
3 cuota en mora	312.884	367.652	365.211	368.379	411.345	507.423	294.250	183.463	114.712	84.595	24.070	157.125	100.758
4 cuota en mora	129.014	20.698	138.055	73.228	133.084	101.019	114.973	133.782	32.879	15.436	-	-	56.949
5 cuota en mora	64.333	75.815	46.280	142.299	71.310	108.781	86.368	59.391	30.611	32.879	30.611	15.436	15.494
6 y mas cuotas en mora(1)	289.744	249.191	278.726	154.712	191.573	191.573	283.378	257.796	159.364	119.624	104.450	119.624	119.566
Activos en liquidación	-	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855
TOTAL	9.060.553	9.023.837	9.023.837	8.997.878	8.973.546	8.950.377	8.932.789	8.918.632	8.900.376	8.794.560	8.653.249	8.577.288	8.468.710

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	69,58%	69,93%	67,10%	69,34%	66,59%	67,01%	64,39%	67,64%	78,97%	81,45%	81,96%	79,55%	78,81%
1 cuota en mora	11,98%	13,35%	15,13%	13,88%	14,33%	14,80%	16,13%	15,19%	10,50%	9,45%	9,53%	10,10%	10,60%
2 cuota en mora	9,66%	8,81%	8,60%	8,58%	10,08%	8,03%	10,77%	10,05%	6,74%	6,23%	6,67%	6,94%	7,13%
3 cuota en mora	3,45%	4,07%	4,05%	4,09%	4,58%	5,67%	3,29%	2,06%	1,29%	0,96%	0,28%	1,83%	1,19%
4 cuota en mora	1,42%	0,23%	1,53%	0,81%	1,48%	1,13%	1,29%	1,50%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,67%
5 cuota en mora	0,71%	0,84%	0,51%	1,58%	0,79%	1,22%	0,97%	0,67%	0,34%	0,37%	0,35%	0,18%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,20%	2,76%	3,09%	1,72%	2,13%	2,14%	3,17%	2,89%	1,79%	1,36%	1,21%	1,39%	1,41%
Activos en liquidación	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	323	324	309	318	305	304	293	306	355	359	356	342	333
1 cuota en mora	51	57	67	62	66	66	72	66	45	40	38	41	45
2 cuota en mora	42	35	35	35	38	34	43	41	26	25	26	27	28
3 cuota en mora	14	17	16	16	19	21	13	8	5	4	1	7	5
4 cuota en mora	6	1	7	3	6	6	5	7	1	1	0	0	2
5 cuota en mora	3	4	2	7	3	4	5	2	2	1	2	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	14	12	14	8	11	11	14	14	9	7	6	7	7
Activos en liquidación	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	453	450	450	449	448	446	445	444	443	437	429	425	421

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-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	71,30%	72,00%	68,67%	70,82%	68,08%	68,16%	65,84%	68,92%	80,14%	82,15%	82,98%	80,47%	79,10%
1 cuota en mora	11,26%	12,67%	14,89%	13,81%	14,73%	14,80%	16,18%	14,86%	10,16%	9,15%	8,86%	9,65%	10,69%
2 cuota en mora	9,27%	7,78%	7,78%	7,80%	8,48%	7,62%	9,66%	9,23%	5,87%	5,72%	6,06%	6,35%	6,65%
3 cuota en mora	3,09%	3,78%	3,56%	3,56%	4,24%	4,71%	2,92%	1,80%	1,13%	0,92%	0,23%	1,65%	1,19%
4 cuota en mora	1,32%	0,22%	1,56%	0,67%	1,34%	1,35%	1,12%	1,58%	0,23%	0,23%	0,00%	0,00%	0,48%
5 cuota en mora	0,66%	0,89%	0,44%	1,56%	0,67%	0,90%	1,12%	0,45%	0,45%	0,23%	0,47%	0,24%	0,24%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,09%	2,67%	3,11%	1,78%	2,46%	2,47%	3,15%	3,15%	2,03%	1,60%	1,40%	1,65%	1,66%
Activos en liquidación	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,42% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 5,33%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2020, alcanzaron un 21,19% y un 2,27% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	-	13.518	-	25.960	24.332	20.088	17.588	14.157	18.256	105.816	117.241	75.961	61.019
Total Prepagos	-	13.518	-	25.960	24.332	20.088	17.588	14.157	18.256	105.816	117.241	75.961	61.019
Prepagos Acumulados	10.276.423	10.289.941	10.289.941	10.315.901	10.340.233	10.360.320	10.377.908	10.392.065	10.410.321	10.516.137	10.633.378	10.709.339	10.770.357

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%
Total Prepagos	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%
Prepagos Acumulados	44,99%	45,05%	45,05%	45,17%	45,27%	45,36%	45,44%	45,50%	45,58%	46,04%	46,56%	46,89%	47,16%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	1	1	1	1	1	1	6	7	4	3
Total Prepagos	0	1	0	1	1	1	1	1	1	6	7	4	3
Prepagos Acumulados	433	434	434	435	436	437	438	439	440	446	453	457	460

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	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
Tasa de Originacion	0,00%	11,83%	0,00%	10,62%	10,75%	11,10%	10,18%	10,72%	11,72%	11,19%	11,43%	9,86%	10,52%
Plazo Transcurrido	-	225	-	222	223	221	215	219	235	228	231	229	229
Plazo Remanente	-	15	-	18	17	19	25	21	5	12	9	11	11

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

A diciembre de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 44,99% y a diciembre 2020 llegó a un 47,16% teniendo una variación al alza de un 2,16% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	628.646	512.452	565.912	565.912	489.864	491.608	576.290	483.905	385.211	268.174	252.069	211.138	211.138
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855
Activos Liquidados	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	2,75%	2,24%	2,48%	2,48%	2,14%	2,15%	2,52%	2,12%	1,69%	1,17%	1,10%	0,92%	0,92%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-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	30	23	26	26	25	25	28	24	20	14	13	11	11
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-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	2,73%	2,09%	2,36%	2,36%	2,27%	2,27%	2,55%	2,18%	1,82%	1,27%	1,18%	1,00%	1,00%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a diciembre de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,92% y a diciembre de 2019 fue de 2,75% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-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
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,77%	10,76%	10,76%	10,76%
Relación Deuda/Garantía	34,55%	34,20%	34,50%	34,92%	33,85%	33,01%	32,88%	32,80%	32,34%	32,66%	32,09%	31,99%	31,86%
Plazo Transcurrido	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
Plazo Remanente	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 34,55% a diciembre de 2019 a un 31,86% a diciembre de 2020. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-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
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	6.545.495	6.322.769	6.322.769	6.322.769	6.216.055	6.216.055	6.216.055	6.072.155	6.072.155	6.072.155	5.763.932	5.763.932	5.763.932
Saldo Insoluto Total	18.734.831	18.690.971	18.690.971	18.690.971	18.765.746	18.765.746	18.765.746	18.805.998	18.805.998	18.805.998	18.684.629	18.684.629	18.684.629
Valor Par Preferente	6.703.450	6.415.476	6.439.218	6.480.704	6.324.150	6.332.618	6.329.090	6.101.853	6.131.554	6.161.254	5.792.113	6.847.001	5.848.499
Valor Par Total	19.186.921	18.965.030	19.035.215	19.157.855	19.092.115	19.117.679	19.107.026	18.897.989	18.989.974	19.081.960	18.775.998	18.860.061	18.958.782

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	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,38	1,43	1,43	1,42	1,44	1,44	1,44	1,47	1,47	1,45	1,50	1,49	1,47
Razón Activos/Pasivos Total	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,47	0,46	0,46	0,45
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,40	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45	1,52	1,52	1,46	1,52	1,52	1,51
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,98	1,00	0,96	0,99	0,97	0,98	0,94	1,05	1,21	1,19	1,25	1,22	1,20

Comentarios

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado durante el periodo diciembre 2019 y 2020.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	43.481	42.868	39.615	44.678	26.158	27.236	35.360	41.880	42.911	40.862	46.393	45.579	44.617
Ingresos deudores morosos	32.186	41.319	28.888	42.164	19.189	52.629	52.283	47.188	46.924	36.944	37.011	27.586	24.492
Ingresos por prepago	-	13.642	-	26.149	24.507	20.242	17.661	14.173	18.249	105.723	116.780	75.468	67.280

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	7.038	3.148	19.594	4.743	1.199	9.019	20.295	8.210	7.978	19.531	3.009	17.793	3.144
Pago Ordinario de Capital	0	51.812	0	0	50.670	0	0	50.532	0	0	67.753	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	95.996	0	0	93.640	0	0	91.302	0	0	88.701	0	0
Prepagos Preferentes	0	170.795	0	0	57.034	0	0	93.509	0	0	239.083	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y ha diciembre de 2020 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-5 - 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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	91.479	85.999
11.020	Valores negociables	73.934	48.630
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	292.563	323.043
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	292.563	330.484
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(7.441)
11.200	Otros activos circulantes	70.983	43.731
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	528.959	501.403
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	705.458	963.458
13.110	Activo securitizado largo plazo	705.458	963.458
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	705.458	963.458
10.000	TOTAL ACTIVOS	1.234.417	1.464.861
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.959	2.907
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.028	2.180
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	-
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	12.801	19.563
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.052	2.023
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	22.829	28.402
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	1.748.352	1.901.430
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	1.748.352	1.901.430
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(464.971)	(407.351)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(464.971)	(407.351)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(71.793)	(57.620)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(536.764)	(464.971)
20.000	TOTAL PASIVOS	1.234.417	1.464.861

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	91.714	134.349
35.120	Intereses por inversiones	200	1.554
35.130	Reajustes por activos securitizados	30.640	38.090
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	7.315	10.404
35.100	TOTAL INGRESOS	129.869	184.397
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(22.719)	(22.678)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.916)	(16.098)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.319)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.733)	(1.734)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.200)	(5.203)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(131.471)	(145.696)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(47.695)	(53.010)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(3.475)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	15.177	(194)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.353)	(4.304)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(215.229)	(253.673)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	13.567	11.656
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(71.793)	(57.620)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$0 y M\$7.441 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 a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.959 (M\$2.907 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado 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	23	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.131	561
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	12.413	11.095
Totales		13.567	11.656

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	\$	73.934	48.630
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
Total		73.934	48.630

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	12	33	2.587	5.854
4 o más	4	6	51.268	37.877
Totales	16	39	53.855	43.731

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 188 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (215 al 31 de diciembre de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,75% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 75 meses (78 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	280.448	317.472	676.246	925.524	956.694	1.242.996	8,75
Aj. Tasa valorización	12.115	13.012	29.212	37.934	41.327	50.946	7,96
Prov. Activos securitizad	-	(7.441)	-	-	-	(7.441)	
Totales	292.563	323.043	705.458	963.458	998.021	1.286.501	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Activos securitizados en mora (a)	53.855	43.731
Otros	17.128	-
Totales	70.983	43.731

(a) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	52	-
Administración maestra (b)	2.907	2.907
Totales	2.959	2.907

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

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Banco Custodio	1.744	1.744
Facturas por pagar	-	-
Otros	308	279
Totales	2.052	2.023

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
341-09-09-03	BSECS-5A		UF	7,5%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5B1	7.523	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	222.686	489.662	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	51.974	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	1.538.467	1.431.331	nacional
Obligaciones por prepago								(12.801)	(19.563)	
Total largo plazo								1.748.352	1.901.430	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	(452.747)	-	(385.839)	-
Revalorización de excedentes	(12.224)	-	(10.803)	-
Déficit del ejercicio	-	(71.793)	-	(56.106)
Saldo final	(464.971)	(71.793)	(396.642)	(56.106)
Saldo actualizado	-	-	(407.351)	(57.620)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (1.003)	(394)
Banco Custodio	(a) (2.246)	(2.288)
Otros gastos	(a) (104)	(1.622)
Totales	(3.353)	(4.304)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	7.315	10.404
Otros	-	-
Totales	7.315	10.404

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(11.066)	(11.015)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(11.653)	(11.663)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.200)	(5.203)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.733)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.319)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.916)	(16.098)
Totales		(47.887)	(46.994)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activo

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	91.479	85.999
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	73.934	48.630
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	292.563	330.484
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(7.441)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	70.983	43.731
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	705.458	963.458
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	236.396	170.920
	\$REAJUSTABLES	998.021	1.293.941
TOTAL ACTIVOS		1.234.417	1.464.861

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.959	2.907
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.028	2.180
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	-
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	12.801	19.563
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.052	2.023
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	14.853	21.586
	\$REAJUSTABLES	7.976	6.816
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		22.829	28.402

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-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	222.686	7,5%	222.686
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.538.467	7,5%	1.538.467
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(12.801)		(12.801)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.748.352		1.748.352

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-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	489.662	7,5%	489.662
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.431.331	7,5%	1.431.331
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(19.563)		(19.563)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.901.430		1.901.430

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable	Contable	
						M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	10.489	29.454	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	80.990	56.545	Cumple
	Securirty Administradora	ICR Clasificadora de Riesgo		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo		73.934	48.630	
Cuota Fondos mutuos	General de Fondos S.A.	Limitada	AA-fm / M1	Limitada	AA+fm / M1			Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

En octubre de 2019 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

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

Asimismo, se han 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 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 aseguraron un adecuado desempeño del patrimonio.

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$80.962.

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 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos B subordinada. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos C subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos B subordinados ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	188
Saldo Insoluto Total	9.300.325	958.943
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.952	8.066
Tasa de Originación	9,03%	8,75%
Plazo Transcurrido	16	222
Plazo Remanente	240	75
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	20,37%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	188

Administrador Primario: Penta Hipotecario 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-5A	9.302.506	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	174.422	218.684	30	11	285	78	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	441.869	1.431.385	76	76	285	78	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	1.013.857	1.036.270	1.016.938	1.047.869	1.016.357	1.036.386	992.984	981.065	987.141	971.763	990.077	923.390	890.134
1 cuota en mora	167.939	134.944	132.444	93.287	100.176	36.919	74.972	52.821	31.890	28.809	4.826	28.111	37.908
2 cuota en mora	5.145	15.058	12.965	2.180	5.058	25.407	2.413	5.785	12.675	9.477	8.663	10.407	4.041
3 cuota en mora	20.582	-	5.000	-	-	-	9.070	2.355	-	-	-	-	16.774
4 cuota en mora	-	-	-	4.913	-	-	-	5.145	2.267	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	37.384	36.658	35.902	35.175	34.419	33.693	32.937	32.152	20.814	20.088	3.314	15.960	10.087
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.666	2.666
TOTAL	1.244.908	1.222.931	1.203.250	1.183.424	1.156.011	1.132.406	1.112.376	1.079.323	1.054.788	1.030.136	1.006.880	977.868	958.943

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	81,44%	84,74%	84,52%	88,55%	87,92%	91,52%	89,27%	90,90%	93,59%	94,33%	98,33%	94,43%	92,82%
1 cuota en mora	13,49%	11,03%	11,01%	7,88%	8,67%	3,26%	6,74%	4,89%	3,02%	2,80%	0,48%	2,87%	3,95%
2 cuota en mora	0,41%	1,23%	1,08%	0,18%	0,44%	2,24%	0,22%	0,54%	1,20%	0,92%	0,86%	1,06%	0,42%
3 cuota en mora	1,65%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,82%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,75%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,48%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,00%	3,00%	2,98%	2,97%	2,98%	2,98%	2,96%	2,98%	1,97%	1,95%	0,33%	1,63%	1,05%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,27%	0,28%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-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	163	169	172	177	176	179	176	178	180	181	189	174	172
1 cuota en mora	29	23	19	16	17	10	14	8	8	5	1	8	9
2 cuota en mora	1	3	3	1	1	4	1	2	1	2	1	2	1
3 cuota en mora	3	0	1	0	0	0	2	1	0	0	0	0	2
4 cuota en mora	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	1	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
TOTAL	202	201	201	201	200	199	199	196	195	193	192	188	188

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	80,69%	84,08%	85,57%	88,06%	88,00%	89,95%	88,44%	90,82%	92,31%	93,78%	98,44%	92,55%	91,49%
1 cuota en mora	14,36%	11,44%	9,45%	7,96%	8,50%	5,03%	7,04%	4,08%	4,10%	2,59%	0,52%	4,26%	4,79%
2 cuotas en mora	0,50%	1,49%	1,49%	0,50%	0,50%	2,01%	0,50%	1,02%	0,51%	1,04%	0,52%	1,06%	0,53%
3 cuotas en mora	1,49%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,06%
4 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,97%	2,99%	2,99%	2,99%	3,00%	3,02%	3,02%	3,06%	2,56%	2,59%	0,52%	2,13%	2,13%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,53%	0,53%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 18,56 % y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 3,00%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2020, alcanzaban un 7,18% para la morosidad total y un 1,05% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	-	2.355	-	-	7.442	3.605	-	13.140	4.797	5.000	3.663	6.802	-
Total Prepagos	-	2.355	-	-	7.442	3.605	-	13.140	4.797	5.000	3.663	6.802	-
Prepagos Acumulados	3.322.759	3.325.114	3.325.114	3.325.114	3.332.556	3.336.160	3.336.160	3.349.300	3.354.097	3.359.097	3.362.760	3.369.562	3.369.562

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0,00%	0,14%	0,05%	0,05%	0,04%	0,07%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0,00%	0,14%	0,05%	0,05%	0,04%	0,07%	0,00%
Prepagos Acumulados	35,73%	35,75%	35,75%	35,75%	35,83%	35,87%	35,87%	36,01%	36,06%	36,12%	36,16%	36,23%	36,23%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	0	1	1	0	2	1	2	1	3	0
Total Prepagos	0	1	0	0	1	1	0	2	1	2	1	3	0
Prepagos Acumulados	196	197	197	197	198	199	199	201	202	204	205	208	208

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,21%	0,41%	0,21%	0,62%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,21%	0,41%	0,21%	0,62%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,66%	40,87%	40,87%	40,87%	41,08%	41,29%	41,29%	41,70%	41,91%	42,32%	42,53%	43,15%	43,15%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originacion	0,00%	9,30%	0,00%	0,00%	10,70%	7,82%	0,00%	8,84%	9,38%	9,03%	10,00%	8,94%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	209	-	-	226	209	-	213	219	217	225	219	-
Plazo Remanente	-	31	-	-	74	31	-	60	21	23	15	21	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A diciembre de 2019 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 35,73%, y en diciembre de 2020 llegó a un 36,23%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	33.685	33.058	31.803	31.151	30.507	29.858	29.205	27.219	17.307	16.683	16.056	12.757	12.516
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.666	2.666
Activos Liquidados	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	0,36%	0,36%	0,34%	0,33%	0,33%	0,32%	0,31%	0,29%	0,19%	0,18%	0,17%	0,14%	0,13%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,03%
Activos Liquidados	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Activos Liquidados	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	0,83%	0,83%	0,83%	0,62%	0,62%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%
Activos Liquidados	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A diciembre de 2019 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,36% y a diciembre de 2020 fue de un 0,13%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,76%	8,76%	8,76%	8,75%
Relación Deuda/Garantía	24,27%	23,94%	23,56%	23,17%	22,74%	22,37%	21,98%	21,77%	21,43%	21,12%	20,80%	20,77%	20,37%
Plazo Transcurrido	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
Plazo Remanente	78	78	77	77	76	76	75	75	75	75	75	75	75

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2019 fue de un 24,27% y a diciembre de 2020 fue de un 20,37% teniendo una variación a la baja, en promedio de 3,90%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saklo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saklo Insoluto Total	1.812.348	1.807.752	1.807.752	1.807.752	1.744.862	1.744.862	1.744.862	1.698.600	1.698.600	1.698.600	1.650.069	1.650.069	1.650.069
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	1.938.632	1.893.826	1.903.062	1.917.543	1.855.419	1.860.081	1.861.199	1.787.496	1.798.301	1.809.107	1.740.116	1.750.634	1.763.589

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	1,52	1,52	1,52	1,52	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
Razón Tasas	1,40	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,38
Razón Activos/Pasivos	No Aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,68	0,67	0,65	0,66	0,65	0,64	0,64	0,62	0,61	0,61	0,59	0,58
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,70	0,68	0,67	0,66	0,67	0,66	0,64	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,57	0,57	0,56	0,58	0,59	0,60	0,58	0,59	0,59	0,59	0,60	0,57	0,55

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente ya fue cancelada en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	21.950	22.592	21.796	23.404	22.863	23.891	23.252	23.536	22.407	22.993	23.006	22.111	22.481
Ingresos deudores morosos	5.712	5.725	4.218	5.156	3.737	3.482	2.021	2.628	4.209	2.372	2.735	2.261	1.665
Ingresos por prepago	-	2.416	-	-	7.616	3.871	-	13.842	4.904	5.235	3.741	6.839	-

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	253	15	7.024	2.323	88	3.230	3.525	1.890	1.611	2.189	11.343	6.378	165
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	319.952	0	0	77.409	0	0	78.173	0	0	79.163	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-6 - 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: 367

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible		325.619	315.520
11.020	Valores negociables		105.482	77.394
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		868.250	930.145
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		868.250	930.145
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		71.348	62.321
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.370.699	1.385.380
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.123.852	6.936.748
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.123.852	6.936.748
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		6.123.852	6.936.748
10.000	TOTAL ACTIVOS		7.494.551	8.322.128
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.970	7.715
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.238	4.239
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		432	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.297	1.297
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		103.088	55.087
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		35.659	11.380
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		563.680	667.911
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		718.624	748.312
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.389.514	12.769.691
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		12.389.514	12.769.691
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.195.876)	(4.841.689)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.195.876)	(4.841.689)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(417.711)	(354.186)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.613.587)	(5.195.875)
20.000	TOTAL PASIVOS		7.494.551	8.322.128

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		470.404	534.498
35.120	Intereses por inversiones		323	2.935
35.130	Reajustes por activos securitizados		195.989	217.078
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		-	24.735
35.100	TOTAL INGRESOS		666.716	779.246
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(50.862)	(52.777)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(20.437)	(20.499)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.318)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.732)	(1.734)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.197)	(5.204)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(774.645)	(795.456)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(343.826)	(356.104)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(27.129)	(25.996)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.408)	(12.534)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.227.554)	(1.271.585)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		143.127	138.153
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(417.711)	(354.186)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.070,33 y \$28.309,64, 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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$9.970 (M\$7.715 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado 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	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	402	126
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.125	6.152
Déficit acumulados	IPC	136.600	131.875
Totales		143.127	138.153

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	\$	105.482	77.394
Total		105.482	77.394

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	92	123	24.173	35.890
4 o más	4	11	5.223	9.423
Totales	96	134(a)	29.396	45.313

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 420 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2020(471 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 9,93% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 25 meses (37 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	825.128	864.596	5.819.708	6.447.899	6.644.836	7.312.495	9,93
Aj. Tasa valorización	43.122	65.549	304.144	488.849	347.266	554.398	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	868.250	930.145	6.123.852	6.936.748	6.992.102	7.866.893	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	15.392	15.394
Activos securitizados en mora (b)	29.396	45.313
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	26.560	1.614
Totales	71.348	62.321

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

b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	4.883	2.628
Administración maestra (b)	5.087	5.087
Totales	9.970	7.715

- (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 UF0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.172
Seguro	8.785	10.208
Otros	26.874	-
Totales	35.659	11.380

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
367-23-02-04	BSECS-6A1	27.799	UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	347.168	378.577	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	187.853	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	319.600	344.421	nacional
Obligaciones por prepago								(103.088)	(55.087)	
Total porción corto plazo								563.680	667.911	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	27.799	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	Trim	471.848	825.880	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	187.853	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	Trim	5.220.175	5.642.384	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	84.949	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	2.507.504	2.359.234	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	141.948	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	4.189.987	3.942.193	nacional
Total largo plazo								12.389.514	12.769.691	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.059.276)	-	(4.585.994)	-
Revalorización de excedentes	(136.600)	-	(128.407)	-
Déficit del ejercicio	-	(417.711)	-	(344.875)
Saldo final	(5.195.876)	(417.711)	(4.714.401)	(344.875)
Saldo actualizado	-	-	(4.841.689)	(354.186)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(899)	(5.447)
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(1.509)	(7.087)
Totales		(2.408)	(12.534)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Ventas de viviendas	-	24.735
Totales	-	24.735

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(30.481)	(32.369)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.381)	(20.408)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.197)	(5.204)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.732)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(20.437)	(20.499)
Totales		(79.546)	(81.495)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	325.619	315.520
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.482	77.394
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	868.250	930.145
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	71.348	62.321
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.123.852	6.936.748
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	502.449	455.235
	\$REAJUSTABLES	6.992.102	7.866.893
TOTAL ACTIVOS		7.494.551	8.322.128

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.970	7.715
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.238	4.239
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	103.088	55.087
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	35.659	11.380
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	563.680	667.911
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	138.747	66.467
	\$REAJUSTABLES	579.877	681.845
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		718.624	748.312

c) Pasivo 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-6A1	\$REAJUSTABLES	471.848	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	471.848
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	702.125	5,9%	4.518.050	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	5.220.175
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.507.504	6,3%	2.507.504
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.189.987	6,3%	4.189.987
Total pasivo largo plazo		1.173.973		4.518.050		-		6.697.491		12.389.514

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							
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	669.426	5,5%	156.454	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	825.880
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	632.346	5,9%	1.141.583	5,9%	3.868.455	5,9%	-	5,9%	5.642.384
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.359.234	6,3%	2.359.234
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.942.193	6,3%	3.942.193
Total pasivo largo plazo		1.301.772		1.298.037		3.868.455		6.301.427		12.769.691

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	13.404	15.232	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	312.215	300.288	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securiry Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	105.482	77.394	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

En noviembre de 2019 Fitch Rating aumento la clasificación de la serie preferente A1 de “A” a “A+”.

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$312.170.

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 6

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.) Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más de largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una buena capacidad de pago del capital e intereses.

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	420
Saldo Insoluto Total	18.654.600	6.591.203
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.803	20.376
Tasa de Originacion	10,23%	9,95%
Plazo Transcurrido	18	213
Plazo Remanente	215	25
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	32,10%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	420

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	9.346.111	808.126	643	282	228	60	5,50%
BSECS-6AA1	13.154.324	5.460.949	905	387	258	60	5,90%
BSECS-6B1	901.180	2.469.495	155	155	258	60	6,30%
BSECS-6C1	1.505.843	4.126.475	259	259	258	60	6,30%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	AA
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	5.089.924	4.868.788	4.750.383	4.498.575	4.454.069	4.631.223	4.236.128	4.669.364	5.267.457	5.237.398	5.126.756	5.090.069	4.950.474
1 cuota en mora	1.028.537	1.181.273	988.769	1.221.622	1.072.986	886.732	1.212.553	1.006.822	696.990	719.462	958.245	748.038	895.570
2 cuota en mora	580.854	732.018	776.439	724.084	729.171	690.856	674.199	450.299	610.797	461.898	378.525	558.964	426.520
3 cuota en mora	381.286	189.690	406.839	352.914	430.444	443.439	492.277	502.684	80.263	195.731	122.386	115.584	243.813
4 cuota en mora	62.850	87.414	65.902	108.490	129.189	103.985	87.938	68.257	95.002	80.409	20.029	20.495	14.215
5 cuota en mora	57.065	111.718	81.659	34.623	46.193	48.751	73.228	50.582	26.309	-	54.158	40.698	-
6 y mas cuotas en mora(1)	43.983	29.993	57.995	109.217	102.938	141.166	151.079	147.445	70.757	47.007	41.658	60.612	60.612
Activos en liquidación	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931
TOTAL	7.244.501	7.200.894	7.127.987	7.049.526	6.964.989	6.946.152	6.927.401	6.895.453	6.847.574	6.741.904	6.701.758	6.634.460	6.591.203

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	70,26%	67,61%	66,64%	63,81%	63,95%	66,67%	61,15%	67,72%	76,92%	77,68%	76,50%	76,72%	75,11%
1 cuota en mora	14,20%	16,40%	13,87%	17,33%	15,41%	12,77%	17,50%	14,60%	10,18%	10,67%	14,30%	11,28%	13,59%
2 cuota en mora	8,02%	10,17%	10,89%	10,27%	10,47%	9,95%	9,73%	6,53%	8,92%	6,85%	5,65%	8,43%	6,47%
3 cuota en mora	5,26%	2,63%	5,71%	5,01%	6,18%	6,38%	7,11%	7,29%	1,17%	2,90%	1,83%	1,74%	3,70%
4 cuota en mora	0,87%	1,21%	0,92%	1,54%	1,85%	1,50%	1,27%	0,99%	1,39%	1,19%	0,30%	0,31%	0,22%
5 cuota en mora	0,79%	1,55%	1,15%	0,49%	0,66%	0,70%	1,06%	0,73%	0,38%	0,00%	0,81%	0,61%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,61%	0,42%	0,81%	1,55%	1,48%	2,03%	2,18%	2,14%	1,03%	0,70%	0,62%	0,91%	0,92%
Activos en liquidación	0,29%	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	318	310	301	289	283	293	277	300	336	338	333	327	324
1 cuota en mora	62	68	60	73	70	59	72	60	46	45	57	48	56
2 cuota en mora	41	48	49	44	44	42	41	30	32	26	23	33	26
3 cuota en mora	20	11	24	20	25	25	28	26	6	11	6	7	10
4 cuota en mora	5	4	3	8	7	7	5	6	7	4	2	2	1
5 cuota en mora	4	7	5	2	3	3	5	4	2	0	2	3	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	4	7	7	9	10	9	4	4	3	3	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	452	450	446	443	439	438	438	435	433	428	426	423	420

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	70,35%	68,89%	67,49%	65,24%	64,46%	66,89%	63,24%	68,97%	77,60%	78,97%	78,17%	77,30%	77,14%
1 cuota en mora	13,72%	15,11%	13,45%	16,48%	15,95%	13,47%	16,44%	13,79%	10,62%	10,51%	13,38%	11,35%	13,33%
2 cuota en mora	9,07%	10,67%	10,99%	9,93%	10,02%	9,59%	9,36%	6,90%	7,39%	6,07%	5,40%	7,80%	6,19%
3 cuota en mora	4,42%	2,44%	5,38%	4,51%	5,69%	5,71%	6,39%	5,98%	1,39%	2,57%	1,41%	1,65%	2,38%
4 cuota en mora	1,11%	0,89%	0,67%	1,81%	1,59%	1,60%	1,14%	1,38%	1,62%	0,93%	0,47%	0,47%	0,24%
5 cuota en mora	0,88%	1,56%	1,12%	0,45%	0,68%	0,68%	1,14%	0,92%	0,46%	0,00%	0,47%	0,71%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,44%	0,44%	0,90%	1,58%	1,59%	2,05%	2,28%	2,07%	0,92%	0,93%	0,70%	0,71%	0,71%
Activos en liquidación	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 29,74% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 2,26%. Estos índices al cierre de diciembre de 2020 están en 24,89% y 1,13% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	4.506	21.861	48.402	54.303	65.670	-	-	5.116	23.460	86.484	20.931	48.024	17.936
Total Prepagos	4.506	21.861	48.402	54.303	65.670	-	-	5.116	23.460	86.484	20.931	48.024	17.936
Prepagos Acumulados	5.490.417	5.512.278	5.560.680	5.614.984	5.680.654	5.680.654	5.680.654	5.685.770	5.709.230	5.795.714	5.816.645	5.864.669	5.882.605

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,02%	0,12%	0,26%	0,29%	0,35%	0,00%	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%	0,11%	0,26%	0,10%
Total Prepagos	0,02%	0,12%	0,26%	0,29%	0,35%	0,00%	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%	0,11%	0,26%	0,10%
Prepagos Acumulados	29,43%	29,55%	29,81%	30,10%	30,45%	30,45%	30,45%	30,48%	30,60%	31,07%	31,18%	31,44%	31,53%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	3	2	4	0	0	1	1	5	2	3	3
Total Prepagos	1	1	3	2	4	0	0	1	1	5	2	3	3
Prepagos Acumulados	273	274	277	279	283	283	283	284	285	290	292	295	298

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%	0,44%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%	0,22%	0,33%	0,33%
Total Prepagos	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%	0,44%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%	0,22%	0,33%	0,33%
Prepagos Acumulados	30,13%	30,24%	30,57%	30,79%	31,24%	31,24%	31,24%	31,35%	31,46%	32,01%	32,23%	32,56%	32,89%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originacion	9,99%	9,69%	9,74%	9,27%	9,73%	0,00%	0,00%	11,88%	9,57%	9,90%	10,48%	10,17%	11,38%
Plazo Transcurrido	201	200	200	205	204	-	-	203	208	211	208	212	206
Plazo Remanente	37	38	38	33	34	-	-	35	30	27	30	26	32

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

A diciembre de 2019 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 29,43% y a diciembre de 2020 fue de un 31,53% obteniendo un alza de 2,10% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis y aquellos fondos productos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	203.197	240.450	240.340	240.340	280.375	337.993	367.785	419.046	256.483	162.447	162.052	122.374	140.457
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931	20.931
Activos Liquidados	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479	2.801.479

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	1,09%	1,29%	1,29%	1,29%	1,50%	1,81%	1,97%	2,25%	1,37%	0,87%	0,87%	0,66%	0,75%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-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	13	14	14	14	16	21	23	25	16	11	11	9	9
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-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	1,43%	1,55%	1,55%	1,55%	1,77%	2,32%	2,54%	2,76%	1,77%	1,21%	1,21%	0,99%	0,99%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A diciembre de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,09% y a diciembre 2020 fue de un 0,75% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-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
Tasa Activos	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,98%	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%	9,96%	9,95%	9,95%
Relación Deuda/Garantía	36,04%	35,69%	36,08%	36,08%	35,01%	34,39%	34,13%	34,06%	33,64%	33,30%	33,01%	32,50%	32,10%
Plazo Transcurrido	201	202	203	203	205	206	207	208	209	210	211	212	213
Plazo Remanente	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 36,04 % a diciembre de 2019 y el mismo indicador a diciembre 2020 llega a un 32,10 %. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-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
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	7.089.112	6.890.119	6.890.119	6.890.119	6.661.093	6.661.093	6.661.093	6.514.295	6.514.295	6.514.295	6.269.086	6.269.086	6.269.086
Saldo Insoluto Total	13.294.172	13.190.681	13.190.681	13.190.681	13.058.626	13.058.626	13.058.626	13.010.293	13.010.293	13.010.293	12.865.064	12.865.064	12.865.064
Valor Par Preferente	7.257.291	6.990.223	7.015.190	7.059.488	6.776.067	6.784.288	6.779.663	6.545.336	6.576.389	6.607.442	6.298.980	7.610.573	6.367.587
Valor Par Total	13.616.576	13.384.684	13.434.827	13.521.992	13.286.408	13.304.881	13.298.143	13.074.661	13.139.040	13.203.420	12.928.790	13.537.723	13.074.342

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	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,72	1,72	1,72
Razón Tasas	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,68	1,68
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,02	1,05	1,03	1,02	1,05	1,04	1,04	1,06	1,05	1,03	1,07	1,06	1,05
Razón Activos/Pasivos Total	0,54	0,55	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,51
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,03	1,05	1,04	1,04	1,06	1,05	1,05	1,06	1,06	1,05	1,11	1,11	1,12
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,73	0,71	0,70	0,67	0,68	0,71	0,65	0,72	0,81	0,82	0,86	0,87	0,86

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia a la baja en el último año.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,73 en diciembre de 2019, llegando a 0,86 en diciembre de 2020.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	44.191	41.678	40.447	42.717	34.258	30.252	37.026	41.831	44.071	43.601	45.725	43.741	42.086
Ingresos deudores morosos	31.522	37.307	30.613	33.065	22.262	36.732	41.195	40.017	48.345	34.152	31.058	22.794	25.558
Ingresos por prepago	4.454	22.058	48.864	54.375	66.374	-	-	5.115	23.451	86.405	20.902	47.747	18.187

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	8.977	1.774	17.419	4.010	1.204	0	29.676	8.055	6.719	8.532	13.173	20.132	2.296
Pago Ordinario de Capital	0	81.696	0	0	0	0	0	80.997	0	0	76.804	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	101.134	0	0	0	0	0	95.289	0	0	96.743	0	0
Prepagos Preferentes	0	117.191	0	0	0	0	0	65.944	0	0	163.297	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-7 - 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: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponibles	376.101	338.685
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	331.991	357.816
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	331.991	357.816
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	63.571	57.211
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	771.663	753.712
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.216.214	3.104.458
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.216.214	3.104.458
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	2.216.214	3.104.458
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.987.877	3.858.170
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.308	7.372
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	8.478	8.479
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	-
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	88.611	19.940
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	31.464	10.074
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	139.850	47.594
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	2.597.818	3.530.601
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	2.597.818	3.530.601
23.100	Reservas de excedentes anteriores	279.973	283.004
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	279.973	283.004
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(29.764)	(3.029)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	250.209	279.975
20.000	TOTAL PASIVOS	2.987.877	3.858.170

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	195.929	269.960
35.120	Intereses por inversiones	-	101.199
35.130	Reajustes por activos securitizados	80.741	1.208
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	3.097	-
35.100	TOTAL INGRESOS	279.767	372.367
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(46.976)	(48.625)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.590)	(20.432)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.319)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.733)	(1.734)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.200)	(5.204)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(133.127)	(170.539)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(78.933)	(99.920)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(12.804)	(16.569)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.825)	(3.303)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(302.507)	(367.607)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7.024)	(7.789)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(29.764)	(3.029)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

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

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, ni por el ejercicio 2019. 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 -7

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\$9.308 (M\$7.372 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado 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	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	450	(81)
Beneficios (Déficit) acumul:	IPC	(7.474)	(7.708)
Totales		(7.024)	(7.789)

Nota 5 - 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	53	117	19.429	38.180
4 o más	7	16	19.875	17.456
Totales	60	133	39.304	55.636

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 393 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (416 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,67% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 40 meses (52 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	310.747	328.840	2.074.396	2.853.060	2.385.143	3.181.900	11,67
Aj. Tasa valorización	21.244	28.976	141.818	251.398	163.062	280.374	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	331.991	357.816	2.216.214	3.104.458	2.548.205	3.462.274	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	39.304	55.636
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	24.267	1.575
Totales	63.571	57.211

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 - 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:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	4.221	2.285
Administración maestra (b)	5.087	5.087
Totales	9.308	7.372

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.039
Seguro	8.652	9.035
Otros	22.812	-
Totales	31.464	10.074

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz	M\$ 2020	M\$ 2019	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	46.525	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	51.287	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	601.031	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	45.792	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.232.730	1.558.224	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	127.554	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.453.699	1.391.286	nacional
Obligaciones por prepago								(88.611)	(19.940)	
Total largo plazo								2.597.818	3.530.601	

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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 -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - 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\$ Déficit	Déficit	M\$ Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	272.613	-	268.058	-
Revalorización de excedentes	7.360	-	7.506	-
Déficit del ejercicio	-	(29.764)	-	(2.950)
Saldo final	279.973	(29.764)	275.564	(2.950)
Saldo actualizado	-	-	283.004	(3.029)

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.050)	1.916
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(1.775)	(5.219)
Totales	(2.825)	(3.303)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	3.097	-
Totales	3.097	-

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(26.583)	(28.217)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.393)	(20.408)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.200)	(5.204)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.733)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.319)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.590)	(20.432)
Totales		(74.818)	(77.276)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) 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 16 - 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 17 - Retiro de Excedentes

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	376.101	338.685
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	331.991	357.816
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	63.571	57.211
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.216.214	3.104.458
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	439.672	395.896
	\$REAJUSTABLES	2.548.205	3.462.274
TOTAL ACTIVOS		2.987.877	3.858.170

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.308	7.372
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.478	8.479
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	-
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	88.611	19.940
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	31.464	10.074
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	120.075	17.580
	\$REAJUSTABLES	19.775	30.014
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		139.850	47.594

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.232.730	4,5%	1.232.730
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.453.699	4,5%	1.453.699
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(88.611)	4,5%	(88.611)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.597.818		2.597.818

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	601.031	4,5%	601.031
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.558.224	4,5%	1.558.224
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.391.286	4,5%	1.391.286
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(19.940)	4,5%	(19.940)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.530.601		3.530.601

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificaciór	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	108.624	104.904	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	267.477	233.781	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

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

Nota 23 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 24 - 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 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$267.444.

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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A esta fecha la serie BSECS7A, BSECS7B y la serie BSECS7C se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	363
Saldo Insoluto Total	14.747.262	2.371.019
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.781	7.208
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	198
Plazo Remanente	223	40
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	28,60%

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	783	363

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	14.738.657	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.645.400	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	930.251	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	813.969	1.219.239	140	133	234	48	4,50%
BSECS-7E	726.758	1.437.789	125	125	234	48	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	Terminado	AA-	Terminado
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	2.044.749	2.025.330	1.913.177	1.893.670	1.873.205	1.917.682	1.926.229	1.871.839	2.093.791	2.029.109	2.000.940	1.953.846	1.952.858
1 cuota en mora	527.568	442.886	530.039	497.103	435.183	366.577	291.779	264.773	220.498	288.581	252.912	227.330	127.590
2 cuota en mora	350.937	378.147	337.710	352.739	353.263	308.494	273.116	276.837	207.184	163.230	180.149	163.055	195.033
3 cuota en mora	118.520	132.154	149.654	124.159	148.230	138.578	183.463	115.613	53.344	39.565	44.739	51.920	45.030
4 cuota en mora	54.536	50.001	16.919	44.216	42.879	57.472	32.501	92.909	32.762	5.291	-	7.500	5.494
5 cuota en mora	13.576	24.448	42.588	17.093	17.384	10.785	32.820	20.785	7.355	14.157	-	-	-
6 y mas cuotas en mora	52.675	47.007	55.205	61.135	70.699	75.408	56.716	77.618	48.489	47.646	52.443	51.484	45.001
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.162.561	3.099.973	3.045.291	2.990.116	2.940.842	2.874.997	2.796.624	2.720.372	2.663.424	2.587.579	2.531.183	2.455.135	2.371.005

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	64,65%	65,33%	62,82%	63,33%	63,70%	66,70%	68,88%	68,81%	78,61%	78,42%	79,05%	79,58%	82,36%
1 cuota en mora	16,68%	14,29%	17,41%	16,62%	14,80%	12,75%	10,43%	9,73%	8,28%	11,15%	9,99%	9,26%	5,38%
2 cuota en mora	11,10%	12,20%	11,09%	11,80%	12,01%	10,73%	9,77%	10,18%	7,78%	6,31%	7,12%	6,64%	8,23%
3 cuota en mora	3,75%	4,26%	4,91%	4,15%	5,04%	4,82%	6,56%	4,25%	2,00%	1,53%	1,77%	2,11%	1,90%
4 cuota en mora	1,72%	1,61%	0,56%	1,48%	1,46%	2,00%	1,16%	3,42%	1,23%	0,20%	0,00%	0,31%	0,23%
5 cuota en mora	0,43%	0,79%	1,40%	0,57%	0,59%	0,38%	1,17%	0,76%	0,28%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora	1,67%	1,52%	1,81%	2,04%	2,40%	2,62%	2,03%	2,85%	1,82%	1,84%	2,07%	2,10%	1,90%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	260	263	252	251	252	261	267	264	301	297	296	298	303
1 cuota en mora	63	52	65	64	56	48	39	36	29	39	37	32	21
2 cuota en mora	39	44	39	43	44	40	36	36	26	21	25	22	26
3 cuota en mora	15	16	18	15	18	17	22	15	8	6	7	8	6
4 cuota en mora	8	7	3	5	6	8	5	13	6	1	0	1	1
5 cuota en mora	2	3	6	3	2	2	5	3	1	3	0	0	0
6 y mas cuotas en mora	6	6	7	8	10	10	8	11	6	6	7	7	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	393	391	390	389	388	386	382	378	377	373	372	368	363

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	66,16%	67,26%	64,62%	64,52%	64,95%	67,62%	69,90%	69,84%	79,84%	79,62%	79,57%	80,98%	83,47%
1 cuota en mora	16,03%	13,30%	16,67%	16,45%	14,43%	12,44%	10,21%	9,52%	7,69%	10,46%	9,95%	8,70%	5,79%
2 cuotas en mora	9,92%	11,25%	10,00%	11,05%	11,34%	10,36%	9,42%	9,52%	6,90%	5,63%	6,72%	5,98%	7,16%
3 cuotas en mora	3,82%	4,09%	4,62%	3,86%	4,64%	4,40%	5,76%	3,97%	2,12%	1,61%	1,88%	2,17%	1,65%
4 cuotas en mora	2,04%	1,79%	0,77%	1,29%	1,55%	2,07%	1,31%	3,44%	1,59%	0,27%	0,00%	0,27%	0,28%
5 cuotas en mora	0,51%	0,77%	1,54%	0,77%	0,52%	0,52%	1,31%	0,79%	0,27%	0,80%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,53%	1,53%	1,79%	2,06%	2,58%	2,59%	2,09%	2,91%	1,59%	1,61%	1,88%	1,90%	1,65%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 35,37% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,82%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2020 son 17,64% y 2,12% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	12.762	14.274	6.076	6.279	-	16.308	28.634	26.628	4.331	25.902	6.483	25.902	33.954
Total Prepagos	12.762	14.274	6.076	6.279	-	16.308	28.634	26.628	4.331	25.902	6.483	25.902	33.954
Prepagos Acumulados	3.237.258	3.251.532	3.257.607	3.263.886	3.263.886	3.280.195	3.308.829	3.335.458	3.339.789	3.365.691	3.372.173	3.398.075	3.432.029

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%	0,00%	0,11%	0,19%	0,18%	0,03%	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%
Total Prepagos	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%	0,00%	0,11%	0,19%	0,18%	0,03%	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%
Prepagos Acumulados	21,95%	22,05%	22,09%	22,13%	22,13%	22,24%	22,44%	22,62%	22,65%	22,82%	22,87%	23,04%	23,27%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	1	1	0	2	4	4	1	4	1	4	5
Total Prepagos	2	2	1	1	0	2	4	4	1	4	1	4	5
Prepagos Acumulados	219	221	222	223	223	225	229	233	234	238	239	243	248

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,26%	0,51%	0,51%	0,13%	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%
Total Prepagos	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,26%	0,51%	0,51%	0,13%	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%
Prepagos Acumulados	27,97%	28,22%	28,35%	28,48%	28,48%	28,74%	29,25%	29,76%	29,89%	30,40%	30,52%	31,03%	31,67%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originación	10,51%	11,49%	12,82%	10,51%	0,00%	10,88%	11,64%	11,66%	10,51%	11,23%	11,53%	11,70%	11,29%
Plazo Transcurrido	182	187	182	182	-	190	192	193	200	194	201	196	197
Plazo Remanente	56	51	56	56	-	48	46	45	38	44	37	42	41

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

A diciembre de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 21,95% y el de diciembre 2020 un 23,27% teniendo una variación al alza de un 1,32% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas de acuerdo 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 Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	177.298	170.681	181.612	181.612	196.444	199.933	222.790	232.121	181.262	148.001	145.469	116.546	97.818
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	1,20%	1,16%	1,23%	1,23%	1,33%	1,36%	1,51%	1,57%	1,23%	1,00%	0,99%	0,79%	0,66%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	22	21	22	22	24	25	28	29	24	20	20	15	12
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	2,81%	2,68%	2,81%	2,81%	3,07%	3,19%	3,58%	3,70%	3,07%	2,55%	2,55%	1,92%	1,53%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A diciembre de 2019 el indicador muestra un 1,20% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2020 fue de un 0,66% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-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
Tasa Activos	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%	11,44%	11,44%	11,43%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	33,27%	32,75%	32,23%	31,72%	31,24%	30,72%	30,17%	29,63%	29,15%	28,60%	28,05%	27,49%	26,95%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 33,27% en diciembre de 2019 a 26,95% en diciembre de 2020, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-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
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	3.004.891	2.848.953	2.848.953	2.848.953	2.610.432	2.610.432	2.610.432	2.900.972	2.900.972	2.900.972	2.657.028	2.657.028	2.657.028
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	3.583.140	3.360.971	3.369.405	3.387.122	3.155.749	3.156.224	3.150.753	2.945.912	2.956.737	2.967.563	2.666.828	2.676.628	2.690.145

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	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Activos/Pasivos Preferentes	No aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	1,05	1,09	1,07	1,05	1,13	1,10	1,07	0,94	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,06	1,09	1,08	1,06	1,13	1,11	1,09	0,96	0,94	0,92	1,03	1,03	1,03
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,69	0,72	0,68	0,67	0,72	0,74	0,76	0,66	0,74	0,73	0,83	0,84	0,88

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2020 en 0,88.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	46.927	47.777	42.905	45.756	45.752	37.083	46.841	47.726	52.603	53.486	53.690	49.417	51.032
Ingresos deudores morosos	33.172	29.468	24.265	32.400	25.228	25.073	40.307	25.493	37.236	24.466	19.557	16.343	20.852
Ingresos por prepago	12.913	14.412	6.121	6.336	-	17.396	29.545	26.732	4.331	25.892	6.480	26.562	34.238

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	7.218	1.932	14.890	4.301	20.360	8.400	10.131	5.417	6.198	8.703	2.792	17.734	2.777
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	3.683	0	0	357	0	0	1.100	0	0	3.219	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-9 - 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: 495

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	1.061.276	888.546
11.020	Valores negociables	157.325	118.131
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	2.478.235	2.513.344
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	2.839.791	2.982.239
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(361.556)	(468.895)
11.200	Otros activos circulantes	887.430	810.755
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	4.584.266	4.330.776
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	12.740.835	15.086.922
13.110	Activo securitizado largo plazo	12.740.835	15.086.922
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	63.781	74.284
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	(114.647)	(134.998)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	12.689.969	15.026.208
10.000	TOTAL ACTIVOS	17.274.235	19.356.984
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	23.471	15.884
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.633	3.633
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	864	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.026	1.008
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	223.908	110.847
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	165.164	98.251
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	511.677	977.365
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	932.003	1.207.671
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	17.754.825	19.560.760
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	17.754.825	19.560.760
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(1.411.448)	(1.341.283)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(1.411.448)	(1.341.283)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(1.145)	(70.164)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(1.412.593)	(1.411.447)
20.000	TOTAL PASIVOS	17.274.235	19.356.984

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	1.110.760	1.189.991	1.189.991
35.120	Intereses por inversiones	524	-	7.533
35.130	Reajustes por activos securitizados	448.637	-	506.333
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	20.613	-	20.350
35.190	Otros ingresos	32.689	-	149.654
35.100	TOTAL INGRESOS	1.613.223	1.613.223	1.873.861
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(128.001)	-	(131.562)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.596)	-	(14.650)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.319)	-	(1.282)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.178)	-	(1.735)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.113)	-	(6.057)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.053.056)	-	(1.139.636)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(504.950)	-	(560.971)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	96.429	-	(54.867)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	26.151	-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(10.637)	-	(10.502)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	-
35.290	Otros gastos	(21.942)	-	(60.613)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.622.212)	(1.622.212)	(1.981.875)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	7.844	-	37.850
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(1.145)	(1.145)	(70.164)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaria de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros Al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

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 de cada ejercicio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$361.556 y M\$468.895 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.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$23.471 (M\$15.884 Al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor y mayor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este mayor y menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) Bienes recuperados

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

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrado 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	(30.066)	358
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	803	959
Excedentes (Deficit) acumulados	IPC	37.107	36.533
Totales		7.844	37.850

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	\$	157.325	118.131
Fondos Mutuos Itau Select	\$		-
Total		157.325	118.131

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

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	304	437	77.137	123.172
4 o más	91	117	579.154	547.470
Totales	395	554	656.291	670.642

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.494 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (1.555 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 11,87% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,03% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 87 meses (98 en 2019).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	2.587.997	2.687.886	11.611.151	13.597.813	14.199.148	16.285.699	11,87
Aj. Tasa valorización	251.794	294.353	1.129.684	1.489.109	1.381.478	1.783.462	7,03
Prov. Activos securitizados	(361.556)	(468.895)	-	-	(361.556)	(468.895)	
Totales	2.478.235	2.513.344	12.740.835	15.086.922	15.219.070	17.600.266	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	108.842	93.506
Activos securitizados en mora (b)	656.291	670.642
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	11.693
Otros	110.912	34.914
Totales	887.430	810.755

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

Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

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

**Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Menor Valor**

RUT	Sociedad	2020		2019	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	(3.573)	(20.131)	(3.574)	(23.705)
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	(7.064)	(43.650)	(6.928)	(50.579)
Totales		(10.637)	(63.781)	(10.502)	(74.284)

**Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Mayor valor**

RUT	Sociedad	2020		2019	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	20.613	114.647	20.350	134.998
Totales		20.613	114.647	20.350	134.998

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	15.841	8.252
Administración maestra (b)	7.630	7.632
Totales	23.471	15.884

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.: de acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,19 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 262,5 trimestrales.

Nota 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	7.948
Seguros	79.986	90.303
Otros	85.178	-
Totales	165.164	98.251

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amortiz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	264.587	396.055	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	235.937	347.928	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	235.061	344.229	nacional
Obligaciones por prepago								(223.908)	(110.847)	
Total porción corto plazo								511.677	977.365	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	109.427	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	963.993	1.729.987	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.574.025	1.574.240	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	922.869	922.995	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	759.662	759.766	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	852.601	852.717	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	72.509	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.480.330	2.307.600	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	100.504	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	913.732	1.621.270	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.658.451	1.658.678	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	574.657	574.736	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	281.046	281.085	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	543.279	543.353	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	54.396	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.860.729	1.731.136	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	99.903	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	935.917	1.640.626	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.138.986	1.139.142	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	366.983	367.033	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	193.045	193.071	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	289.553	289.592	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	44.348	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.444.967	1.373.733	nacional
Total largo plazo								17.754.825	19.560.760	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, respectivamente.

La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 14- Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 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	(1.374.341)	-	(1.270.449)	-
Revalorización de excedente	(37.107)	-	(35.572)	-
Déficit del ejercicio	-	(1.145)	-	(68.320)
Saldo final	(1.411.448)	(1.145)	(1.306.021)	(68.320)
Saldo actualizado	-	-	(1.341.283)	(70.164)

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	-	56.092
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	32.689	82.904
Bienes recuperados	-	10.658
Otros	-	-
Totales	32.689	149.654

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(4.160)	(43.123)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(17.782)	(17.490)
Totales		(21.942)	(60.613)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(97.413)	(100.949)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(30.588)	(30.613)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.113)	(6.057)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.178)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.319)	(1.282)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.596)	(14.650)
Totales		(154.207)	(155.285)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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:

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.061.276	888.546
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	157.325	118.131
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.839.791	2.982.239
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(361.556)	(468.895)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	887.430	810.755
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.740.835	15.086.922
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	63.781	74.284
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(114.647)	(134.998)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.744.475	1.348.537
	\$REAJUSTABLES	15.529.760	18.008.449
TOTAL ACTIVOS		17.274.235	19.356.986

b) Pasivos circulantes

PASIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	23.471	15.884
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.633	3.633
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	864	432
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.026	1.008
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	223.908	110.847
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	165.164	98.251
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	511.677	977.365
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	389.072	209.098
	\$REAJUSTABLES	542.931	998.573
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		932.003	1.207.671

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	482.162	4,0%	411.310	4,5%	70.521	4,5%	-	-	963.993
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	0,0%	-	0,0%	1.574.025	5,0%	1.574.025
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	922.869	5,5%	922.869
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	759.662	6,0%	759.662
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	852.601	7,0%	852.601
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.480.330	7,5%	2.480.330
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	427.356	4,0%	386.284	4,0%	100.092	4,0%	-	-	913.732
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.658.451	5,0%	1.658.451
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	574.657	5,5%	574.657
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.046	6,0%	281.046
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	543.279	7,0%	543.279
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.860.729	7,5%	1.860.729
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	437.609	4,7%	392.450	4,7%	105.858	4,7%	-	-	935.917
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.138.986	5,2%	1.138.986
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	366.983	5,2%	366.983
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	193.045	5,2%	193.045
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	289.553	5,2%	289.553
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.444.967	5,2%	1.444.967
Total pasivo largo plazo		1.347.127		1.190.044		276.471		14.941.183		17.754.825

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-9A1	\$REAJUSTABLES	717.380	4,0%	648.436	4,5%	364.171	4,5%	-	4,0%	1.729.987
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.574.240	5,0%	1.574.240
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	922.995	5,5%	922.995
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	759.766	6,0%	759.766
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	852.717	7,0%	852.717
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.307.601	7,5%	2.307.601
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	643.635	4,0%	567.873	4,0%	409.762	4,0%	-	4,0%	1.621.270
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.658.678	5,0%	1.658.678
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	574.736	5,5%	574.736
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.085	6,0%	281.085
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	543.353	7,0%	543.353
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.731.137	7,5%	1.731.137
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	642.158	4,7%	578.940	4,7%	419.528	4,7%	-	4,7%	1.640.626
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.139.142	5,2%	1.139.142
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	367.033	5,2%	367.033
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	193.071	5,2%	193.071
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	289.592	5,2%	289.592
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.373.731	5,2%	1.373.731
Total pasivo largo plazo		2.003.173		1.795.249		1.193.461		14.568.877		19.560.760

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

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		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	61.936	91.469	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	999.340	797.077	Cumple
	Securirty Administradora	ICR Clasificadora		Feller-Rate Clasificadora de		157.325	118.131	
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 recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 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, servicio al cliente y cobertura de seguros. Se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados y recordando que, en caso de cesantía, su seguro de cesantía le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraron 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-9**

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 de securitización por M\$999.311.

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 9

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo.

Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1434
Saldo Insoluto Total	16.822.535	14.053.295
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.003	11.721
Tasa de Originacion	10,41%	9,97%
Plazo Transcurrido	16	163
Plazo Remanente	224	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	42,10%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aporta	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1434

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	16.817.186	1.216.590	1157	256	231	66	4,00%
BSECS-9B1	1.517.471	1.554.944	522	522	231	66	5,00%
BSECS-9C1	796.527	910.603	274	274	231	66	5,50%
BSECS-9D1	593.035	748.678	204	204	231	66	6,00%
BSECS-9E1	639.547	838.302	220	220	231	66	7,00%
BSECS-9F1	901.180	2.435.887	310	310	231	66	7,50%
BSECS-11A2	13.895.618	1.138.459	956	218	219	66	4,00%
BSECS-11B2	1.598.868	1.638.351	550	550	219	66	5,00%
BSECS-11C2	523.266	567.022	180	180	219	66	5,50%
BSECS-11D2	232.563	276.982	80	80	219	66	6,00%
BSECS-11E2	436.055	534.179	150	150	219	66	7,00%
BSECS-11F2	726.758	1.827.378	250	250	219	66	7,50%
BSECS-12A3	11.686.273	1.157.623	804	190	204	66	4,70%
BSECS-12B3	1.110.487	1.124.649	382	382	204	66	5,20%
BSECS-12C3	348.844	362.361	120	120	204	66	5,20%
BSECS-12D3	174.422	190.601	60	60	204	66	5,20%
BSECS-12E3	261.633	285.902	90	90	204	66	5,20%
BSECS-12F3	796.527	1.426.777	274	274	204	66	5,20%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 9 - 11 - 12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AAA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	AA	BBB-	AA+
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	A	B	BBB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	9.983.158	10.306.013	9.607.918	9.620.477	9.494.428	9.655.797	9.688.763	9.642.018	10.175.749	10.321.275	9.114.101	9.844.754	9.949.495	
1 cuota en mora	2.492.258	2.331.557	2.788.600	2.620.051	2.465.309	2.437.198	2.198.560	2.227.514	2.089.110	1.902.072	2.805.200	2.101.000	2.115.099	
2 cuota en mora	1.842.972	1.341.945	1.401.248	1.506.076	1.545.117	1.323.572	1.407.411	1.287.932	1.019.613	1.098.568	1.244.355	1.065.689	855.831	
3 cuota en mora	469.718	629.663	506.870	384.659	410.531	325.733	419.049	355.152	202.097	211.719	278.029	301.169	206.574	
4 cuota en mora	194.481	222.243	232.650	285.471	173.841	233.638	187.155	272.563	202.184	121.747	119.276	156.689	111.921	
5 cuota en mora	130.613	87.676	230.644	113.403	250.935	155.701	157.939	72.967	128.200	78.810	94.740	40.408	84.595	
6 y mas cuotas en mora(1)	998.944	1.035.631	975.106	1.069.149	1.129.906	1.148.772	1.092.347	1.129.470	993.449	886.122	788.591	779.724	729.782	
Activos en liquidación	59.003	74.535	74.535	74.535	68.826	80.209	80.209	80.209	80.209	80.209	66.974	66.974	66.974	
TOTAL	16.112.143	15.954.727	15.743.037	15.599.284	15.470.067	15.280.412	15.151.223	14.987.616	14.810.403	14.620.312	14.444.291	14.289.434	14.053.295	

(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	61,96%	64,60%	61,03%	61,67%	61,37%	63,19%	63,95%	64,33%	68,71%	70,60%	63,10%	68,90%	70,80%	
1 cuota en mora	15,47%	14,61%	17,71%	16,80%	15,94%	15,95%	14,51%	14,86%	14,11%	13,01%	19,42%	14,70%	15,05%	
2 cuota en mora	11,44%	8,41%	8,90%	9,65%	9,99%	8,66%	9,29%	8,59%	6,88%	7,51%	8,61%	7,46%	6,09%	
3 cuota en mora	2,92%	3,95%	3,22%	2,47%	2,65%	2,13%	2,77%	2,37%	1,36%	1,45%	1,92%	2,11%	1,47%	
4 cuota en mora	1,21%	1,39%	1,48%	1,83%	1,12%	1,53%	1,24%	1,82%	1,37%	0,83%	0,83%	1,10%	0,80%	
5 cuota en mora	0,81%	0,55%	1,47%	0,73%	1,62%	1,02%	1,04%	0,49%	0,87%	0,54%	0,66%	0,28%	0,60%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,20%	6,49%	6,19%	6,85%	7,30%	7,52%	7,21%	7,54%	6,71%	6,06%	5,46%	5,46%	5,19%	
Activos en liquidación	0,37%	0,47%	0,47%	0,48%	0,44%	0,52%	0,53%	0,54%	0,54%	0,55%	0,46%	0,47%	0,48%	
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	940	974	917	931	926	955	960	959	1024	1048	938	1017	1041	
1 cuota en mora	226	215	259	239	224	218	205	208	193	178	266	204	200	
2 cuota en mora	166	121	135	143	154	125	132	127	98	104	121	101	83	
3 cuota en mora	43	60	41	38	37	36	41	34	18	21	27	28	19	
4 cuota en mora	18	19	24	23	17	25	19	22	18	10	12	14	12	
5 cuota en mora	14	9	16	13	22	14	15	9	13	9	8	5	5	
6 y mas cuotas en mora(1)	87	91	90	94	101	103	101	108	98	88	79	78	74	
Activos en liquidación	6	8	8	8	7	8	8	8	8	8	7	7	7	
TOTAL	1494	1489	1482	1481	1481	1476	1473	1467	1462	1458	1451	1447	1434	

(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	62,92%	65,41%	61,88%	62,86%	62,53%	64,70%	65,17%	65,37%	70,04%	71,88%	64,65%	70,28%	72,59%	
1 cuota en mora	15,13%	14,44%	17,48%	16,14%	15,12%	14,77%	13,92%	14,18%	13,20%	12,21%	18,33%	14,10%	13,95%	
2 cuota en mora	11,11%	8,13%	9,11%	9,66%	10,40%	8,47%	8,96%	8,66%	6,70%	7,13%	8,34%	6,98%	5,79%	
3 cuota en mora	2,88%	4,03%	2,77%	2,57%	2,50%	2,44%	2,78%	2,32%	1,23%	1,44%	1,86%	1,94%	1,32%	
4 cuota en mora	1,20%	1,28%	1,62%	1,55%	1,15%	1,69%	1,29%	1,50%	1,23%	0,69%	0,83%	0,97%	0,84%	
5 cuota en mora	0,94%	0,60%	1,08%	0,88%	1,49%	0,95%	1,02%	0,61%	0,89%	0,62%	0,55%	0,35%	0,35%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,82%	6,11%	6,07%	6,35%	6,82%	6,98%	6,86%	7,36%	6,70%	6,04%	5,44%	5,39%	5,16%	
Activos en liquidación	0,40%	0,54%	0,54%	0,54%	0,47%	0,54%	0,54%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,49%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 38,04% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 8,22%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2020 llegaron 29,20% y 6,59% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año aunque levemente al alza. Se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	34.506	15.465	79.391	9.680	-	36.163	-	33.344	27.646	58.373	43.169	19.593	103.374	
Total Prepagos	34.506	15.465	79.391	9.680	-	36.163	-	33.344	27.646	58.373	43.169	19.593	103.374	
Prepagos Acumulados	5.427.800	5.443.265	5.522.656	5.532.337	5.532.337	5.568.500	5.568.500	5.601.844	5.629.490	5.687.863	5.731.033	5.750.626	5.854.000	

Activos prepagados 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	0,08%	0,04%	0,19%	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	0,08%	0,07%	0,14%	0,10%	0,05%	0,24%	
Total Prepagos	0,08%	0,04%	0,19%	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	0,08%	0,07%	0,14%	0,10%	0,05%	0,24%	
Prepagos Acumulados	12,81%	12,84%	13,03%	13,05%	13,05%	13,14%	13,14%	13,22%	13,28%	13,42%	13,52%	13,57%	13,81%	

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prepagos Totales	3	1	7	1	0	3	0	6	3	4	7	3	13	
Total Prepagos	3	1	7	1	0	3	0	6	3	4	7	3	13	
Prepagos Acumulados	393	394	401	402	402	405	405	411	414	418	425	428	441	

Activos prepagados 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	0,13%	0,04%	0,30%	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,26%	0,13%	0,17%	0,30%	0,13%	0,55%	
Total Prepagos	0,13%	0,04%	0,30%	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,26%	0,13%	0,17%	0,30%	0,13%	0,55%	
Prepagos Acumulados	16,77%	16,82%	17,11%	17,16%	17,16%	17,29%	17,29%	17,54%	17,67%	17,84%	18,14%	18,27%	18,82%	

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	9,47%	9,10%	10,13%	9,99%	0,00%	9,89%	0,00%	10,68%	10,22%	9,39%	9,89%	11,79%	9,90%	
Plazo Transcurrido	146	167	151	154	-	162	-	171	167	146	156	180	163	
Plazo Remanente	94	73	105	95	-	89	-	64	73	94	94	60	72	

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

A diciembre de 2019, el índice porcentual acumulado de prepago fue 12,81% y a diciembre de 2020 a un 13,81% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes 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	1.772.518	1.879.819	1.720.968	1.970.040	1.987.537	1.920.517	1.921.932	1.941.553	1.830.119	1.610.490	1.380.242	1.360.268	1.305.750	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	59.003	74.535	74.535	74.535	68.826	80.209	80.209	80.209	80.209	80.209	66.974	66.974	66.974	
Activos Liquidados	7.531.360	7.531.360	7.531.360	7.531.360	7.537.069	7.546.665	7.546.665	7.546.665	7.546.665	7.546.665	7.559.899	7.559.899	7.559.899	

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	4,17%	4,42%	4,05%	4,63%	4,67%	4,52%	4,52%	4,57%	4,30%	3,79%	3,25%	3,20%	3,07%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,18%	0,18%	0,18%	0,16%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,16%	0,16%	0,16%	
Activos Liquidados	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,73%	17,75%	17,75%	17,75%	17,75%	17,75%	17,78%	17,78%	17,78%	

I.6.2 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	142	149	139	155	157	154	156	160	150	129	112	111	104	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	6	8	8	8	7	8	8	8	8	8	7	7	7	
Activos Liquidados	442	442	442	442	443	444	444	444	444	444	445	445	445	

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	6,06%	6,36%	5,94%	6,62%	6,70%	6,58%	6,66%	6,83%	6,40%	5,51%	4,78%	4,74%	4,44%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,26%	0,34%	0,34%	0,34%	0,30%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,30%	0,30%	0,30%	
Activos Liquidados	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,92%	18,96%	18,96%	18,96%	18,96%	18,96%	19,00%	19,00%	19,00%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A diciembre de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron el 4,17% del total de la cartera vigente y a diciembre 2020 un 3,07%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro del bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-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	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%
Relación Deuda/Garantía	46,37%	46,06%	45,66%	45,27%	44,89%	44,51%	44,23%	43,92%	43,55%	43,14%	42,79%	42,42%	42,10%	42,10%
Plazo Transcurrido	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	163
Plazo Remanente	98	97	96	95	94	93	92	91	90	90	89	88	87	87

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 46,37% a diciembre de 2019 y a 42,10% a diciembre de 2020. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-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	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	6.016.663	5.404.982	5.404.982	5.404.982	4.780.872	4.780.872	4.780.872	4.205.461	4.205.461	4.205.461	3.512.672	3.512.672	3.512.672	3.512.672
Saldo Insoluto Total	20.371.334	19.849.300	19.849.300	19.849.300	19.316.379	19.316.379	19.316.379	18.833.725	18.833.725	18.833.725	18.235.287	18.235.287	18.235.287	18.235.287
Valor Par Preferente	6.135.923	5.476.448	5.488.999	5.516.673	4.857.107	4.856.786	4.847.325	4.220.052	4.234.645	4.249.238	3.524.846	3.537.037	3.537.037	3.554.137
Valor Par Total	20.838.569	20.133.146	20.200.552	20.323.621	19.646.066	19.666.238	19.649.208	18.920.617	19.007.526	19.094.435	18.320.313	18.405.361	18.405.361	18.515.988

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	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Razón Tasas	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,68	2,95	2,91	2,89	3,24	3,20	3,17	3,56	3,52	3,48	4,11	4,07	4,00
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,78	0,79	0,78	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,70	2,95	2,93	2,91	3,24	3,21	3,18	3,58	3,55	3,52	4,14	4,10	4,06
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,68	1,91	1,80	1,80	1,99	2,03	2,04	2,31	2,44	2,49	2,62	2,84	2,90

La razón de tasa preferente a diciembre 2019 fue 2,38 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 3,48 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,90 superior a la del diciembre de 2019 que fue de 1,68.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	141.607	137.572	127.898	141.165	137.673	136.042	159.486	130.603	150.449	165.978	157.201	147.296	166.483
Ingresos deudores morosos	113.940	105.615	107.068	117.804	109.084	104.850	82.692	76.812	119.662	122.389	89.760	84.958	93.500
Ingresos por prepago	35.539	15.743	81.146	9.885	-	36.820	-	34.566	29.139	58.682	44.344	27.083	105.039

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	37.657	14.897	45.750	17.999	4.368	61.158	49.178	22.384	37.297	33.373	23.011	45.551	14.312
Pago Ordinario de Capital	0	217.069	0	0	206.346	0	0	189.287	0	0	173.706	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	62.574	0	0	56.771	0	0	49.809	0	0	43.581	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	122.532	0	0	123.735	0	0	122.718	0	0	122.045	0	0
Prepagos Preferentes	0	399.695	0	0	423.555	0	0	386.686	0	0	515.965	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio en el trimestre está conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 495

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

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



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible		585.017	588.005
11.020	Valores negociables		167.927	87.165
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.748.508	1.916.453
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.748.508	1.917.278
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	(825)
11.200	Otros activos circulantes		143.035	149.497
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.644.487	2.741.120
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.014.295	7.664.955
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.014.295	7.664.955
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		6.014.295	7.664.955
10.000	TOTAL ACTIVOS		8.658.782	10.406.075

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

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

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

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

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$17.377 (M\$11.739 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

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

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Security Plus	\$	167.927	87.165
Total		167.927	87.165

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.057 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (1.144 al 31 de diciembre 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,54% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 60 meses (71 en 2019).

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

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

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	22.435	22.438
Activos securitizados en mora (b)	61.382	121.097
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	59.218	5.962
Totales	143.035	149.497

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

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

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

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	2.656
Seguro	19.803	24.339
Otros	55.385	-
Totales	75.188	26.995

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (Continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

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

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

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

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (1.191)	(3.165)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (729)	(10.736)
Totales	(1.920)	(13.901)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(77.799)	(81.970)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.381)	(20.408)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.197)	(5.202)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.732)	(1.733)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(17.496)	(17.507)
Totales		(123.923)	(128.101)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

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

c) Pasivos largo plazo

2020										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	155.091	4,0%	143.378	4,0%	21.195	4,0%	-	-	319.664
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	69.457	4,0%	69.457
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.221.280	4,0%	2.221.280
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	888.512	4,0%	888.512
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.270.628	4,0%	2.270.628
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.577.873	4,0%	5.577.873
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(146.780)		(146.780)
Total pasivo largo plazo		155.091		143.378		21.195		10.880.970		11.200.634

2019										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	702.122	4,0%	649.152	4,0%	401.531	4,0%	-	-	1.752.805
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	355.234	4,0%	355.234
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.136.143	4,0%	2.136.143
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	854.456	4,0%	854.456
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.183.619	4,0%	2.183.619
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.364.099	4,0%	5.364.099
Total pasivo largo plazo		702.122		649.152		401.531		10.893.551		12.646.356

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificació	Clasificadora	Clasificac	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	113.684	21.655	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	471.333	566.350	Cumple
	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	167.927	87.165	
Cuota Fondos mutuos			AA-fm / M1					Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

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

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1057
Saldo Insoluto Total	25.089.177	6.880.689
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.449	7.344
Tasa de Originacion	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	178
Plazo Remanente	212	60
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	31,45%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1057

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

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

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

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

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	67,57%	69,25%	67,40%	66,91%	65,88%	68,64%	71,65%	72,87%	82,33%	83,93%	83,37%	83,14%	84,89%
1 cuota en mora	15,05%	15,45%	15,19%	15,92%	16,28%	13,84%	10,64%	11,28%	8,92%	8,13%	9,71%	9,20%	7,76%
2 cuota en mora	10,20%	8,25%	9,34%	8,33%	8,37%	8,12%	8,72%	7,40%	4,22%	4,12%	3,43%	4,72%	5,16%
3 cuota en mora	3,44%	4,19%	3,57%	4,26%	4,51%	4,13%	3,75%	3,52%	1,65%	1,10%	1,14%	0,71%	0,61%
4 cuota en mora	1,47%	0,63%	1,95%	1,69%	1,57%	1,87%	1,99%	1,66%	0,77%	0,87%	0,43%	0,62%	0,26%
5 cuota en mora	0,21%	0,39%	0,57%	0,90%	0,93%	0,84%	0,64%	0,77%	0,24%	0,33%	0,60%	0,02%	0,28%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,05%	1,84%	1,97%	1,99%	2,47%	2,55%	2,60%	2,49%	1,87%	1,53%	1,31%	1,58%	1,04%
Activos en liquidación	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

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

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

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

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

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

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

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

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

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

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

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

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

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

I.4.3 Características de los activos prepagados

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

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

A diciembre de 2019, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,58% y a diciembre de 2020 fue de 15,59%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A diciembre 2019 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,81% y a diciembre 2020 llegó a un 0,65%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

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

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 31,45% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	2.104.040	1.638.738	1.638.738	1.638.738	1.221.806	1.221.806	1.221.806	885.606	885.606	885.606	397.966	397.966	397.966
Saldo Insoluto Total	12.889.806	12.450.626	12.450.626	12.450.626	12.065.411	12.065.411	12.065.411	11.779.267	11.779.267	11.779.267	11.318.125	11.318.125	11.318.125
Valor Par Preferente	2.144.583	1.660.120	1.663.619	1.671.701	1.241.056	1.240.746	1.238.104	888.505	891.412	894.319	399.279	400.585	402.447
Valor Par Total	13.138.155	12.613.002	12.639.598	12.701.015	12.255.570	12.252.514	12.226.419	11.817.953	11.856.638	11.895.323	11.355.298	11.392.470	11.445.453

I.9 Relación activo y pasivo

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

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

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

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

I.10.2 Egresos

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

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

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)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
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
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.725.831	2.735.042
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		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		8.379.713	9.856.351
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.105.544	12.591.393
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
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 auditoria externa		260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		432	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.297	1.297
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		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
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		686.409	811.995
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)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		11.298.942	12.553.746
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)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(879.807)	(774.348)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.105.544	12.591.393

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
INGRESOS				
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	TOTAL INGRESOS		905.661	1.034.305
GASTOS				
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	TOTAL DE GASTOS		(1.044.776)	(1.192.437)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		33.656	30.502
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(105.459)	(127.630)

**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.

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
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
Totales		33.656	30.502

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	\$	-	-
Total		86.539	108.404

**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
Totales	190	354	80.297	114.437

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)	
Totales	1.781.378	1.790.989	8.155.422	9.600.083	9.936.800	11.391.072	

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:

Concepto	M\$	
	2020	2019
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
Totales	277.451	275.471

- (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:

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

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:

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

- (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:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	4.871
Seguro	23.666	26.946
Otros	50.324	251
Totales	73.990	32.068

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^a 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 interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	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)	
Total porción corto plazo								478.258	639.064	
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
Total largo plazo								11.298.942	12.553.746	

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\$	Déficit	M\$	Déficit
	Acumulados	del Ejercicio	Acumulados	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)
Saldo actualizado	-	-	(646.718)	(127.630)

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
Totales	35.864	25.623

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)
Totales	(2.144)	(21.536)

(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\$	
Gastos devengados		2020	2019
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
Totales		(125.062)	126.283

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) 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:

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
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
OTROS ACTIVOS			
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	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	944.453	943.074
	\$REAJUSTABLES	10.161.091	11.648.319
TOTAL ACTIVOS		11.105.544	12.591.393

**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
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		686.409	811.995

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
Total pasivo largo plazo		1.091.706		999.720		955.511		8.252.005		11.298.942

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							
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
Total pasivo largo plazo		1.421.417		1.301.644		1.808.099		8.022.586		12.553.746

**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.

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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.

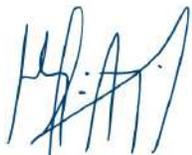
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-14 - 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: 866

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	1.336.960	1.020.026
11.020	Valores negociables	743.361	243.684
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	5.737.169	3.813.866
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	5.744.592	3.815.535
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(7.423)	(1.669)
11.200	Otros activos circulantes	718.558	359.591
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	8.536.048	5.437.167
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	68.173.880	73.255.025
13.110	Activo securitizado largo plazo	68.173.880	73.255.025
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	(67.687)	(70.885)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	68.106.193	73.184.140
10.000	TOTAL ACTIVOS	76.642.241	78.621.307
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	125.655	76.865
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	19.145	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	260	252
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.459	3.459
21.040	Excedentes por pagar	537.888	4.855.409
21.050	Obligaciones por prepagos	236.513	278.546
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	235.900	183.800
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	4.179.464	3.816.899
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	5.338.284	9.215.230
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	70.722.574	69.133.521
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	70.722.574	69.133.521
23.100	Reservas de excedentes anteriores	272.555	308.976
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	272.555	308.976
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	308.828	(36.420)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	581.383	272.556
20.000	TOTAL PASIVOS	76.642.241	78.621.307

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	
		01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2019
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	3.423.158	2.218.325
35.120	Intereses por inversiones	1.120	10.737
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.995.282	1.291.603
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	23.131	11.482
35.100	TOTAL INGRESOS	5.442.691	3.532.147
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(573.429)	(402.113)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(20.255)	(28.909)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.318)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.046)	(2.051)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(13.860)	(18.018)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(2.410.538)	(1.566.873)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.996.348)	(1.454.862)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(5.852)	(1.698)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(40.322)	(33.087)
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda	3.197	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(60.940)	(49.683)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(5.121.711)	(3.558.575)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(12.152)	(9.992)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	308.828	(36.420)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017 ; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017 , modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017 , modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017 , y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 866 de fecha 6 de septiembre de 2017 . El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

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

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

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, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión M\$7.423 al 31 de diciembre de 2020 y M\$1.669 al 31 de diciembre 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$125.655 (M\$76.865 al 31 de diciembre de 2019), la cual se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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	(151)	127
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(4.836)	(1.704)
Déficit acumulados	IPC	(7.165)	(8.415)
Totales		(12.152)	(9.992)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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	\$	743.361	243.684
Total		743.361	243.684

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	462	465	121.539	124.549
4 o más	166	131	388.732	211.867
Totales	628	596	510.271	336.416

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 2.984 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (2.051 al 31 de diciembre de 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 8.98% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,87% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos es 195 meses (236 en 2019).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	4.253.133	3.210.119	58.375.163	61.631.559	62.628.296	64.841.678	8,98
Aj. Tasa valorización	1.491.459	605.416	9.798.717	11.623.466	11.290.176	12.228.882	4,87
Prov. Activos securitizados	(7.423)	(1.669)	-	-	(7.423)	(1.669)	
Totales	5.737.169	3.813.866	68.173.880	73.255.025	73.911.049	77.068.891	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-14 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	114.121	-
Activos securitizados en mora (b)	510.271	336.416
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	94.166	23.175
Totales	718.558	359.591

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	33.447	11.534
Administración maestra (b)	92.208	65.331
Totales	125.655	76.865

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (continuación)

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente 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 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	123.950	83.211
Banco Custodio		12.952
Seguro	109.437	82.332
Otros	2.513	5.305
Totales	235.900	183.800

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

1. UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

2. UF895.900 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C2 por 5.500 Uf con 5 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D2 por UFF 3.600 con 36 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E2 por UF 6.800 con 68 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F2 por UF5.000 con 50 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral

3. UF835.000 en título de deuda de securitización, compuesta por 1 serie ; la serie BSEC14-A3 por UF835.000 con 1670 títulos de UF500 cada uno con pago cupón trimestral

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
							M\$ 2020	M\$ 2019	
866-06-09-17	BSECS-14A1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	1.444.146	1.465.195	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	1.492.714	1.512.667	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1		UF	2,5%	01-01-2043	trim.	1.479.117	1.117.583	nacional
Obligaciones por prepago							(236.513)	(278.546)	
Total porción corto plazo							4.179.464	3.816.899	
Bonos largo plazo									
866-06-09-17	BSECS-14A1	609.575	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	16.420.820	17.506.813	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	82.201	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	2.413.155	2.343.547	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	13.107	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	384.779	370.034	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.927	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	291.424	280.248	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.618	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	194.283	186.851	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	44.090	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	1.306.610	1.209.986	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	692.277	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	18.796.018	19.880.356	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	124.979	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	3.668.978	3.563.135	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	5.833	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	171.238	164.684	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	3.818	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	112.084	107.783	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	7.212	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	211.721	203.621	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	5.721	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	169.542	156.998	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	808.049	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	22.156.591	23.159.465	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	141.582	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	4.153.883	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	9.252	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	271.448		nacional
Total largo plazo							70.722.574	69.133.521	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C1, D1 E1; un 8,0% para la serie F1, y un 2,5% para la serie A3. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	265.390	-	292.659	-
Revalorización de excedentes	7.165	-	8.195	-
Déficit del ejercicio	-	308.828	-	(35.463)
Saldo final	272.555	308.828	300.854	(35.463)
Saldo actualizado	-	-	308.976	(36.420)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(20.572)	(28.555)
Banco custodio (a)	-	(11.125)
Seguros (b)	(17.050)	-
Otros gastos (a)	(23.318)	(10.003)
Totales	(60.940)	(49.683)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	23.131	11.482
Totales	23.131	11.482

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(201.879)	(138.237)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(371.550)	(263.876)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(13.860)	(18.018)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.046)	(2.051)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(20.255)	(28.909)
Totales		(610.908)	(452.372)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) (a) Ver información	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 Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	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.

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLE	1.336.960	1.020.026
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLE	243.684	243.684
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	5.744.592	3.815.535
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLE	(7.423)	(1.669)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLE	718.558	359.591
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	68.173.880	73.255.025
MAYOR VALOR EN COLOCACION TITULO DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	(67.687)	(70.885)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLE	2.291.779	1.621.632
	\$REAJUSTABLES	73.850.785	76.999.675
TOTAL ACTIVOS		76.142.564	78.621.307

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	125.655	76.865
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	19.145	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	252
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.459	3.459
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLE	236.513	278.546
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLE	235.900	183.800
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	4.179.464	3.816.899
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	537.888	4.855.409
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLE	472.413	462.346
	\$REAJUSTABLES	4.865.871	8.752.884
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		5.338.284	9.215.230

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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-14A1	\$REAJUSTABLES	2.748.271	3,3%	2.540.622	3,3%	5.256.691	3,3%	5.875.236	3,3%	16.420.820
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.413.155	4,0%	2.413.155
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	384.779	4,0%	384.779
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	291.424	4,0%	291.424
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	194.283	4,0%	194.283
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.306.610	8,0%	1.306.610
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	2.842.178	3,3%	2.651.754	3,3%	5.208.097	3,3%	8.093.989	3,3%	18.796.018
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.668.978	4,0%	3.668.978
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	171.238	4,8%	171.238
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	112.084	4,8%	112.084
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	211.721	4,8%	211.721
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	169.542	8,0%	169.542
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	2.780.382	-	2.713.506	-	6.225.113	-	10.437.590	4,0%	22.156.591
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.153.883	4,8%	4.153.883
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	271.448	4,8%	271.448
Total pasivo largo plazo		8.370.831		7.905.882		16.689.901		37.755.960		70.722.574

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-14A1	\$REAJUSTABLES	2.783.047	3,3%	2.591.240	3,3%	5.461.258	3,3%	6.671.268	3,3%	17.506.813
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.343.547	4,0%	2.343.547
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	370.034	4,0%	370.034
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	280.248	4,0%	280.248
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	186.851	4,0%	186.851
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.209.986	8,0%	1.209.986
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	2.876.595	3,3%	2.689.143	3,3%	5.863.040	3,3%	8.451.578	3,3%	19.880.356
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.563.135	4,0%	3.563.135
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	164.684	4,8%	164.684
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	107.783	4,8%	107.783
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	203.621	4,8%	203.621
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	156.998	8,0%	156.998
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	2.881.008	-	2.672.669	-	6.291.191	-	11.314.597	-	23.159.465
Total pasivo largo plazo		8.540.650		7.953.052		17.615.489		35.024.330		69.133.521

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato 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		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificaciór	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	34.876	28.153	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.302.084	991.873	Cumple
	Security Administradora	ICR		Feller-Rate Clasificadora de		743.361	243.684	Cumple
Cuota Fondos mutuos	General de Fondos S.A.	de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

Con fecha 8 de enero de 2019, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14C2 por un valor nominal de UF5.500, con tasa de colocación de UF5,01%, la serie BSECS-14D2 por un valor nominal de UF3.600, con tasa de colocación de UF6,01%, y la serie BSECS-14E2 por un valor nominal de UF6.800, con tasa de colocación de UF7,19%.

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, servicio al cliente y cobertura de seguros. Se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados y recordando que, en caso de cesantía, su seguro de cesantía le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraron un adecuado desempeño del patrimonio.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 17 láminas de securitización por M\$1.302.083.

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 14

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-14: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14

11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)

	Inicio	Actual
Numero de Activos	449	1230
Saldo Insoluto Total	7.387.800	19.700.634
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.371	18.274
Tasa de Originación	9,33%	9,47%
Plazo Transcurrido	31	39
Plazo Remanente	207	195
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,55%	51,61%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	449	1230

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión total

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	20.669.005	17.720.546	1422	1396	303	264	3,30%
BSECS-14B1	2.209.345	2.389.610	760	760	303	264	4,00%
BSECS-14C1	348.844	381.025	120	120	303	264	4,00%
BSECS-14D1	261.633	288.581	90	90	303	264	4,00%
BSECS-14E1	174.422	192.387	60	60	303	264	4,00%
BSECS-14F1	1.017.462	1.281.711	350	350	303	264	8,00%
BSECS-14A2	21.977.169	20.124.721	1512	1486	288	264	3,30%
BSECS-14B2	3.459.369	3.633.181	1190	1190	288	264	4,00%
BSECS-14C2	159.887	169.567	55	55	288	264	4,00%
BSECS-14D2	104.653	110.991	36	36	288	264	4,00%
BSECS-14E2	197.678	209.655	68	68	288	264	4,00%
BSECS-14F2	145.352	166.311	50	50	288	264	8,00%
BSECS-14A3	24.273.726	23.490.251	1670	1663	276	264	3,30%
BSECS-14B3	4.040.776	4.115.835	1390	1390	276	264	4,00%
BSECS-14C3	261.633	268.959	90	90	276	264	4,00%
BSECS-14D3*	145.352	149.420	50	50	276	264	4,00%
BSECS-14E3*	145.352	149.420	50	50	276	264	4,00%
BSECS-14F3*	261.633	268.956	90	90	276	264	8,00%

* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes E	Cierre FFF
	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	15.482.187	15.296.028	16.597.052	16.177.002	14.238.657	14.011.003	13.906.035	13.857.830	15.198.436	15.240.991	15.322.930	14.816.874	16.115.430	
1 cuota en mora	1.863.855	1.818.166	1.527.160	1.658.216	2.277.441	1.723.275	2.427.295	2.303.414	1.766.585	1.798.399	1.684.207	1.998.607	1.648.834	
2 cuota en mora	1.218.380	1.391.859	793.254	970.346	1.206.862	1.067.014	1.386.466	1.278.974	922.785	1.046.032	1.133.391	1.239.215	686.680	
3 cuota en mora	812.076	798.644	465.933	450.820	974.732	918.226	758.299	927.116	635.055	482.789	415.455	373.887	222.147	
4 cuota en mora	287.254	305.502	242.971	260.171	509.837	786.915	448.891	381.116	348.774	259.990	175.577	185.404	60.393	
5 cuota en mora	272.402	164.400	173.022	163.726	223.394	335.381	192.570	236.479	93.567	202.283	158.270	128.393	131.559	
6 y mas cuotas en mora(1)	520.632	621.804	520.843	581.739	784.633	915.130	981.340	1.068.473	1.040.345	898.289	979.875	1.020.874	835.591	
Activos en liquidación	-	-	30.322	30.322	30.322	30.322	53.415	53.415	53.415	53.415	53.415	69.487	69.487	
TOTAL	20.456.787	20.396.403	20.320.235	20.262.019	20.215.556	19.756.945	20.100.896	20.053.403	20.005.548	19.928.774	19.869.705	19.763.254	19.700.634	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes E	Cierre FFF
	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	75,68%	74,99%	81,68%	79,84%	70,43%	70,92%	69,18%	69,10%	75,97%	76,48%	77,12%	74,97%	81,80%	
1 cuota en mora	9,11%	8,91%	7,52%	8,18%	11,27%	8,72%	12,08%	11,49%	8,83%	9,02%	8,48%	10,11%	8,37%	
2 cuota en mora	5,96%	6,82%	3,90%	4,79%	5,97%	5,40%	6,90%	6,38%	4,61%	5,25%	5,70%	6,27%	3,49%	
3 cuota en mora	3,97%	3,92%	2,29%	2,22%	4,82%	4,65%	3,77%	4,62%	3,17%	2,42%	2,09%	1,89%	1,13%	
4 cuota en mora	1,40%	1,50%	1,20%	1,28%	2,52%	3,98%	2,23%	1,90%	1,74%	1,30%	0,88%	0,94%	0,31%	
5 cuota en mora	1,33%	0,81%	0,85%	0,81%	1,11%	1,70%	0,96%	1,18%	0,47%	1,02%	0,80%	0,65%	0,67%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,55%	3,05%	2,56%	2,87%	3,88%	4,63%	4,88%	5,33%	5,20%	4,51%	4,93%	5,17%	4,24%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,35%	0,35%	
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	1.013	941	1.035	1.013	886	870	871	869	956	961	968	940	1031	
1 cuota en mora	96	106	87	96	136	102	142	135	99	105	96	115	89	
2 cuota en mora	52	82	43	52	78	64	86	78	58	60	70	72	39	
3 cuota en mora	23	48	24	23	53	57	44	55	37	29	22	25	12	
4 cuota en mora	14	20	12	14	28	46	25	23	21	17	13	12	4	
5 cuota en mora	8	11	10	8	13	21	11	14	5	10	8	7	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	35	36	31	35	47	55	59	64	62	55	59	61	49	
Activos en liquidación	-	-	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	
TOTAL	1.241	1.244	1.242	1.241	1.241	1.215	1.238	1.238	1.238	1.237	1.236	1.232	1.230	

(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	81,63%	75,64%	83,33%	81,63%	71,39%	71,60%	70,36%	70,19%	77,22%	77,69%	78,32%	76,30%	83,82%	
1 cuota en mora	7,74%	8,52%	7,00%	7,74%	10,96%	8,40%	11,47%	10,90%	8,00%	8,49%	7,77%	9,33%	7,24%	
2 cuota en mora	4,19%	6,59%	3,46%	4,19%	6,29%	5,27%	6,95%	6,30%	4,68%	4,85%	5,66%	5,84%	3,17%	
3 cuota en mora	1,85%	3,86%	1,93%	1,85%	4,27%	4,69%	3,55%	4,44%	2,99%	2,34%	1,78%	2,03%	0,98%	
4 cuota en mora	1,13%	1,61%	0,97%	1,13%	2,26%	3,79%	2,02%	1,86%	1,70%	1,37%	1,05%	0,97%	0,33%	
5 cuota en mora	0,64%	0,88%	0,81%	0,64%	1,05%	1,73%	0,89%	1,13%	0,40%	0,81%	0,65%	0,57%	0,49%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,82%	2,89%	2,50%	2,82%	3,79%	4,53%	4,77%	5,17%	5,01%	4,45%	4,77%	4,95%	3,98%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,32%	0,33%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2020 es de 18,20% y los de más de 4 dividendos morosos son de 5,22%. A diciembre de 2019 es de 24,32% y los de 4 y más es de 5,28%. Estos indicadores están dentro de los rangos esperados para las clasificaciones de riesgo que cada serie fue evaluada.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	19.245	15.112	-	12.093	-	9.314	31.047	-	-	28.547	10.550	41.518	13.563	
Total Prepagos	19.245	15.112	-	12.093	-	9.314	31.047	-	-	28.547	10.550	41.518	13.563	
Prepagos Acumulados	154.192	169.304	169.304	181.398	181.398	190.712	221.759	221.759	221.759	250.306	260.856	302.375	315.937	

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	0,09%	0,07%	0,00%	0,06%	0,00%	0,04%	0,14%	0,00%	0,00%	0,13%	0,05%	0,19%	0,06%	
Total Prepagos	0,09%	0,07%	0,00%	0,06%	0,00%	0,04%	0,14%	0,00%	0,00%	0,13%	0,05%	0,19%	0,06%	
Prepagos Acumulados	0,72%	0,79%	0,79%	0,84%	0,84%	0,89%	1,03%	1,03%	1,03%	1,16%	1,21%	1,40%	1,47%	

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	1	1	-	1	-	1	1	-	-	1	1	3	2	
Total Prepagos	1	1	-	1	-	1	1	-	-	1	1	3	2	
Prepagos Acumulados	1	2	2	3	3	4	5	5	5	6	7	10	12	

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	0,07%	0,07%	0,00%	0,07%	0,00%	0,07%	0,07%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	
Total Prepagos	0,07%	0,07%	0,00%	0,07%	0,00%	0,07%	0,07%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	
Prepagos Acumulados	0,75%	0,82%	0,82%	0,89%	0,89%	0,96%	1,03%	1,03%	1,03%	1,09%	1,16%	1,37%	1,50%	

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	9,50%	9,50%	0,00%	10,50%	0,00%	12,50%	9,00%	0,00%	0,00%	9,00%	8,50%	10,06%	10,85%	
Plazo Transcurrido	77	65	-	30	-	12	12	-	-	45	48	54	104	
Plazo Remanente	163	175	-	210	-	228	228	-	-	195	192	155	80	

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitizada

El porcentaje de prepago acumulado en relación al saldo insoluto es de 1,47% a diciembre 2020. A diciembre de 2019 el prepago ascendía a un 0,72%.- Este es un patrimonio nuevo sobre el cual el monitoreo de todas sus variables es observado con mucho detalle de forma de incorporar la situación del país.

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

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

Sustitución de Activos	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 Sustituídos	-	-	-	-	-	472.521	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

Sustitución de Activos	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		
Activos Sustituídos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Sustitución de Activos	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 Sustituídos	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Sustitución de Activos	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 Sustituídos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

I.5.3 Características de Activos sustitutos

	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 Sustitutos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,00%	9,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tasa Incorporación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,29%	4,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	0	0	0	0	0	4	9	0	0	0	0	0	0	0
Plazo Remanente	0	0	0	0	0	236	218	0	0	0	0	0	0	0

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

La sustitución de mayo fue de contratos de leasing que se sustituyeron con mutuos. La de junio se sustituyeron los mutuos con Contratos de Leasing Habitacional para lograr una mejor combinación para que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que complementaban la cartera de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

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	1.114.173	863.777	831.046	1.476.460	1.506.507	1.398.529	1.587.095	1.499.450	1.017.528	1.061.995	928.984	894.480	805.676	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	30.322	30.322	30.322	30.322	53.415	53.415	53.415	53.415	53.415	69.487	69.487	
Activos Liquidados	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	15.370	

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	15,08%	11,69%	11,25%	19,99%	20,39%	18,93%	21,48%	20,30%	13,77%	14,37%	12,57%	12,11%	10,91%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,94%	0,94%	
Activos Liquidados	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	66	54	60	89	87	86	94	91	65	66	58	56	50	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	
Activos Liquidados	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	14,70%	12,03%	13,36%	19,82%	19,38%	19,15%	20,94%	20,27%	14,48%	14,70%	12,92%	12,47%	11,14%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,89%	0,89%	
Activos Liquidados	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial representan un 10,91% de los activos medidos sobre saldo insoluto a diciembre 2020, este mismo índice era de 15,08% a diciembre 2019.

I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)

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 Cierre EEFF
Tasa Activos	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,46%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%
Relación Deuda/Garantía	53,06%	52,94%	52,82%	52,71%	52,58%	52,45%	52,33%	52,21%	52,09%	51,95%	51,84%	51,71%	51,61%
Plazo Transcurrido	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	38	39
Plazo Remanente	198	206	205	204	203	201	201	200	199	198	197	196	195

I.7.2 Análisis de los índices del activo

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2020 y 2019. Dada la madurez del patrimonio hay que seguir observando sus variables críticas. La relación deuda-garantía tiene una dirección esperada de acuerdo a los criterios de clasificación de riesgo y las propias de la Securitizadora.

I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	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
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	40.033.230	63.641.551	63.641.551	63.641.551	62.926.189	62.926.189	62.926.189	62.138.790	62.138.790	62.138.790	61.335.518	61.335.518	61.335.518
Saldo Insoluto Total	48.522.434	77.081.928	77.081.928	77.081.928	76.509.211	76.509.211	76.509.211	75.865.972	75.865.972	75.865.972	75.111.129	75.111.129	75.111.129
Valor Par Preferente	65.235.610	64.418.961	64.502.558	64.763.835	63.866.068	63.798.442	63.611.312	62.292.080	62.445.370	62.598.660	61.486.815	61.638.111	61.874.886
Valor Par Total	73.901.341	77.213.709	77.327.732	77.654.885	76.832.425	76.854.559	76.821.477	75.505.280	75.707.184	75.909.088	75.311.290	75.511.445	75.816.340

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	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87
Razón Tasas	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,51	0,32	0,32	0,32	0,32	0,31	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
Razón Activos/Pasivos Total	0,42	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,52	0,32	0,32	0,32	0,33	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,39	0,24	0,26	0,26	0,23	0,23	0,23	0,23	0,25	0,25	0,25	0,24	0,27

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	107.938	139.768	135.029	150.724	179.262	115.372	113.064	154.742	149.327	187.842	141.296	130.072	153.277
Ingresos deudores morosos	33.277	45.401	49.067	45.046	48.032	51.176	46.478	56.345	71.537	64.088	50.197	37.973	49.893
Ingresos por prepago	19.506	15.332	-	12.164	-	26.066	30.649	-	-	28.535	1.104	41.595	13.803

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	24.748	1.320	35.613	8.973	10.416	-	53.989	63.610	12.296	40.958	25.105	48.669	13.203
pago ordinario capital	-	438.098	-	-	667.808	-	-	665.651	-	-	665.037	-	-
pago ordinario interes	-	329.127	-	-	475.517	-	-	466.214	-	-	457.800	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.952	-	-
intereses subord.	-	233.156	-	-	54.185	-	-	122.531	-	-	134.602	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 14

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)

I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	723	1754
Saldo Insoluto Total	13.302.499	42.689.177
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.496	29.728
Tasa de Originacion	6,33%	5,70%
Plazo Transcurrido	43	37
Plazo Remanente	257	263
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	60,29%	58,75%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	723	1754

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	20.669.005	17.720.546	1.422	1396	303	264	3,30%
BSECS-14B1	2.209.345	2.389.610	760	760	303	264	4,00%
BSECS-14C1	348.844	381.025	120	120	303	264	4,00%
BSECS-14D1	261.633	288.581	90	90	303	264	4,00%
BSECS-14E1	174.422	192.387	60	60	303	264	4,00%
BSECS-14F1	1.017.462	1.281.711	350	350	303	264	8,00%
BSECS-14A2	21.977.169	20.124.721	1.512	1486	288	264	3,30%
BSECS-14B2	3.459.369	3.633.181	1.190	1190	288	264	4,00%
BSECS-14C2	159.887	169.567	55	55	288	264	4,00%
BSECS-14D2	104.653	110.991	36	36	288	264	4,00%
BSECS-14E2	197.678	209.655	68	68	288	264	4,00%
BSECS-14F2	145.352	166.311	50	50	288	264	8,00%
BSECS-14A3	24.273.726	23.490.251	1.670	1663	276	264	3,30%
BSECS-14B3	4.040.776	4.115.835	1.390	1390	276	264	4,00%
BSECS-14C3	261.633	268.959	90	90	276	264	4,00%
BSECS-14D3*	145.352	149.420	50	50	276	264	4,00%
BSECS-14E3*	145.352	149.420	50	50	276	264	4,00%
BSECS-14F3*	261.633	268.956	90	90	276	264	8,00%

* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusión 14.1 - 14.2 - 14.3)			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes 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	34.326.583	34.269.107	33.345.902	32.547.286	31.720.360	32.606.966	32.051.142	32.131.735	34.258.281	33.961.837	33.833.296	33.477.090	33.660.969	
1 cuota en mora	4.129.963	3.962.277	4.390.624	4.437.220	4.886.117	3.674.802	4.042.655	4.147.879	3.250.241	3.565.834	3.419.904	3.365.533	3.745.026	
2 cuota en mora	2.239.688	2.012.556	2.374.621	2.888.415	2.674.872	2.628.430	2.136.416	1.914.869	1.398.521	1.723.802	1.915.515	2.179.350	1.912.472	
3 cuota en mora	1.232.766	1.395.971	1.182.786	1.230.163	1.519.488	1.633.435	1.832.538	1.226.205	830.873	607.479	699.443	742.794	659.888	
4 cuota en mora	376.398	511.384	646.411	680.797	585.008	1.219.446	840.050	987.385	524.039	632.556	402.279	431.736	342.959	
5 cuota en mora	440.268	199.615	256.575	350.552	461.337	567.546	477.122	516.328	560.054	323.554	378.616	241.746	160.689	
6 y mas cuotas en mora(1)	1.378.464	1.645.285	1.712.540	1.683.231	1.794.007	1.991.610	2.023.088	2.257.860	2.267.344	2.181.066	2.250.717	2.357.315	2.207.175	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	44.124.130	43.996.194	43.909.460	43.817.664	43.641.189	44.322.235	43.403.012	43.182.260	43.089.352	42.996.127	42.899.769	42.795.563	42.689.177	

(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	77,80%	77,89%	75,94%	74,28%	72,68%	73,57%	73,85%	74,41%	79,51%	78,99%	78,87%	78,23%	78,85%	
1 cuota en mora	9,36%	9,01%	10,00%	10,13%	11,20%	8,29%	9,31%	9,61%	7,54%	8,29%	7,97%	7,86%	8,77%	
2 cuota en mora	5,08%	4,57%	5,41%	6,59%	6,13%	5,93%	4,92%	4,43%	3,25%	4,01%	4,47%	5,09%	4,48%	
3 cuota en mora	2,79%	3,17%	2,69%	2,81%	3,48%	3,69%	4,22%	2,84%	1,93%	1,41%	1,63%	1,74%	1,55%	
4 cuota en mora	0,85%	1,16%	1,47%	1,55%	1,34%	2,75%	1,94%	2,29%	1,22%	1,47%	0,94%	1,01%	0,80%	
5 cuota en mora	1,00%	0,45%	0,58%	0,80%	1,06%	1,28%	1,10%	1,20%	1,30%	0,75%	0,88%	0,56%	0,38%	
6 y mas cuotas en mora(1)	3,12%	3,74%	3,90%	3,84%	4,11%	4,49%	4,66%	5,23%	5,26%	5,07%	5,25%	5,51%	5,17%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes 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	1.362	1.367	1.332	1.299	1.285	1.298	1.299	1.305	1.408	1.403	1.404	1.391	1.405	
1 cuota en mora	162	154	172	185	197	144	173	168	130	146	140	144	148	
2 cuota en mora	110	100	109	124	117	105	94	87	66	69	77	84	78	
3 cuota en mora	64	69	68	67	66	79	80	65	38	33	37	36	33	
4 cuota en mora	16	24	25	30	25	59	33	41	23	25	18	18	14	
5 cuota en mora	15	6	11	12	20	31	18	20	21	13	12	10	7	
6 y mas cuotas en mora(1)	44	51	53	53	57	68	66	73	73	70	71	73	69	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	1.773	1.771	1.770	1.770	1.767	1.784	1.763	1.759	1.759	1.759	1.759	1.756	1.754	

(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
	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	76,82%	77,19%	75,25%	73,39%	72,72%	72,76%	73,68%	74,19%	80,05%	79,76%	79,82%	79,21%	80,10%	
1 cuota en mora	9,14%	8,70%	9,72%	10,45%	11,15%	8,07%	9,81%	9,55%	7,39%	8,30%	7,96%	8,20%	8,44%	
2 cuota en mora	6,20%	5,65%	6,16%	7,01%	6,62%	5,89%	5,33%	4,95%	3,75%	3,92%	4,38%	4,78%	4,45%	
3 cuota en mora	3,61%	3,90%	3,84%	3,79%	3,74%	4,43%	4,54%	3,70%	2,16%	1,88%	2,10%	2,05%	1,88%	
4 cuota en mora	0,90%	1,36%	1,41%	1,69%	1,41%	3,31%	1,87%	2,33%	1,31%	1,42%	1,02%	1,03%	0,80%	
5 cuota en mora	0,85%	0,34%	0,62%	0,68%	1,13%	1,74%	1,02%	1,14%	1,19%	0,74%	0,68%	0,57%	0,40%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,48%	2,88%	2,99%	2,99%	3,23%	3,81%	3,74%	4,15%	4,15%	3,98%	4,04%	4,16%	3,93%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total en relación al saldo insoluto asciende a un 21,15% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,35%. A diciembre de 2019 el porcentaje total de mora es de 22,20% y el los de 4 mora y más es de 4,97%.

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	1.052	1.251	1.434	1.313	1.119	1.409	1.334	1.241	1.523	1.167	1.008	1.319	1.183	
Prepagos Totales	-	35.036	58	-	84.244	16.749	-	128.142	-	-	-	10.318	12.017	
Total Prepagos	1.052	1.162	1.492	1.313	85.363	18.158	1.334	129.383	1.523	1.167	1.008	11.637	13.201	
Prepagos Acumulados	77.859	79.022	80.514	81.826	167.189	185.347	186.681	316.064	317.587	318.754	319.762	331.399	344.600	

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%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%	
Prepagos Totales	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,39%	0,08%	0,00%	0,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,06%	
Total Prepagos	0,00%	0,17%	0,01%	0,01%	0,40%	0,08%	0,01%	0,60%	0,01%	0,01%	0,00%	0,05%	0,06%	
Prepagos Acumulados	0,36%	0,37%	0,37%	0,38%	0,78%	0,86%	0,87%	1,47%	1,48%	1,48%	1,49%	1,54%	1,60%	

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	11	14	14	13	10	13	15	12	15	16	13	18	14	
Prepagos Totales	-	2	1	-	3	2	-	3	-	-	-	2	2	
Total Prepagos	-	2	15	13	13	15	15	15	15	16	13	20	16	
Prepagos Acumulados	57	59	74	87	100	115	130	145	160	176	189	209	225	

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	0,75%	0,96%	0,96%	0,89%	0,68%	0,89%	1,03%	0,82%	1,03%	1,09%	0,89%	1,23%	0,96%	
Prepagos Totales	0,00%	0,14%	0,07%	0,00%	0,21%	0,14%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,14%	
Total Prepagos	0,75%	1,09%	1,03%	0,89%	0,89%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,09%	0,89%	1,37%	1,09%	
Prepagos Acumulados	5,06%	6,15%	7,18%	8,07%	8,95%	9,98%	11,00%	12,03%	13,06%	14,15%	15,04%	16,40%	17,50%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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	0,00%	6,13%	8,90%	0,00%	5,98%	6,79%	0,00%	4,28%	0,00%	0,00%	0,00%	7,47%	7,19%	
Plazo Transcurrido	-	90	300	-	113	102	-	10	-	-	-	138	103	
Plazo Remanente	-	186	-	-	228	138	-	350	-	-	-	184	140	

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

Los prepagos acumulados han crecido desde 0,36% en diciembre de 2019 a 1,60% a diciembre de 2020. Estas cifras se están monitoreando constantemente para tomar medidas preventivas.

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	15,42%	17,41%	16,42%	19,74%	24,60%	23,68%	24,28%	25,12%	19,65%	18,46%	18,08%	17,38%	15,60%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

I.6.2 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	77	82	79	115	123	112	120	118	92	85	80	82	71	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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	10,65%	11,34%	10,93%	15,91%	17,01%	15,49%	16,60%	16,32%	12,72%	11,76%	11,07%	11,34%	9,82%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 15,60% al cierre de diciembre de 2020 y diciembre de 2019 fue de 15,42%.

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	5,71%	5,71%	5,71%	5,71%	5,70%	5,68%	5,70%	5,71%	5,71%	5,71%	5,71%	5,71%	5,70%	
Relación Deuda/Garantía	60,10%	59,97%	59,87%	59,74%	59,63%	59,80%	59,43%	59,33%	59,20%	59,08%	58,94%	58,84%	58,75%	
Plazo Transcurrido	26	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	
Plazo Remanente	275	274	273	272	271	271	269	268	267	266	265	264	263	

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 58,75% a diciembre de 2020 y la de diciembre de 2019 partió con un 60,10% Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura. Que este indicador suba se debe a la incorporación de la nueva cartera que respalda tercera emisión con cargo a la línea de bonos.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-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	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%		3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%		3,50%
Saldo Insoluto preferente	40.033.230	63.641.551	63.641.551	63.641.551	62.926.189	62.926.189	62.926.189	62.138.790	62.138.790	62.138.790	61.335.518	61.335.518		61.335.518
Saldo Insoluto Total	48.522.434	77.081.928	77.081.928	77.081.928	76.509.211	76.509.211	76.509.211	75.865.972	75.865.972	75.865.972	75.111.129	75.111.129		75.111.129
Valor Par Preferente	65.235.610	64.418.961	64.502.558	64.763.835	63.866.068	63.798.442	63.611.312	62.292.080	62.445.370	62.598.660	61.486.815	61.638.111		61.874.886
Valor Par Total	73.901.341	77.213.709	77.327.732	77.654.885	76.832.425	76.854.559	76.821.477	75.505.280	75.707.184	75.909.088	75.311.290	75.511.445		75.816.340

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 EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,72	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73		1,73
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63		1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,10	0,69	0,69	0,69	0,69	0,70	0,69	0,69	0,69	0,69	0,70	0,70		0,70
Razón Activos/Pasivos Total	0,91	0,57	0,57	0,57	0,57	0,58	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57		0,57
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,11	0,69	0,69	0,69	0,70	0,71	0,69	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70		0,70
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,86	0,54	0,53	0,51	0,51	0,52	0,51	0,52	0,56	0,55	0,55	0,55		0,55

La razón activos sin mora sobre pasivos esta en 0,55 a diciembre de 2020 y 0,86 a diciembre de 2019. Estas cifras están acorde a la clasificación de riesgo de las series emitidas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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
Ingresos deudores al día	132.823	169.329	207.607	227.222	207.829	206.942	205.665	270.770	217.861	223.257	232.998	212.573		244.349
Ingresos deudores morosos	46.088	49.945	70.293	64.878	51.794	68.007	64.449	74.390	77.001	73.565	55.315	47.951		65.005
Ingresos por prepago	-	36.937	60	-	-	15.600	-	128.350	-	-	1.104	10.801		25.952

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	46.237	902	82.057	19.404	22.486	-	116.576	136.677	21.027	91.164	54.203	107.207	28.609
Pago Ordinario de Capital	-	438.098	-	-	667.808	-	-	665.651	-	-	665.037	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	329.127	-	-	475.517	-	-	466.214	-	-	457.800	-	-
Pago Interes mezzanines	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.952	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	233.156	-	-	54.185	-	-	122.531	-	-	134.602	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.
 Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2020

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el período comprendido entre el 01 de octubre (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el período comprendido entre el 01 de octubre (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

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



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020
11.010	Disponible	157.709
11.020	Valores negociables	170.007
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.369.647
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.369.647
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-
11.200	Otros activos circulantes	78.025
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.775.388
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	22.991.534
13.110	Activo securitizado largo plazo	22.991.534
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-
13.160	Gastos de colocación	-
13.170	Otros activos	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	22.991.534
10.000	TOTAL ACTIVOS	24.766.922
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	47.646
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	557
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	325
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	691
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.891
21.040	Excedentes por pagar	4.037.408
21.050	Obligaciones por prepagos	-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	26.985
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	951.232
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	5.068.735
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	19.631.203
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	19.631.203
23.100	Reservas de excedentes anteriores	-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	66.984
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	66.984
20.000	TOTAL PASIVOS	24.766.922

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020 31-12-2020
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados		212.560
35.120	Intereses por inversiones		7
35.130	Reajustes por activos securitizados		199.556
35.140	Reajustes por inversiones		-
35.150	Ingresos por prepago de contratos		-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-
35.190	Otros ingresos		-
35.100	TOTAL INGRESOS		412.123
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(51.484)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(8.634)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(326)
35.225	Remuneración banco pagador		(692)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.896)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(117.076)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(162.981)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda		-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-
35.290	Otros gastos		(115)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(345.204)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		65
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		66.984

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-15

Por escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2020 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1046 de fecha 22 de octubre de 2020. El Patrimonio inició sus operaciones el 1 de octubre de 2020.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2055.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020, y el ejercicio comprendido entre el 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020.

b) Bases de preparación

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

c) 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 al 31 de diciembre de 2020.

d) 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.

e) Activos securitizados

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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

f) Provisiones activos securitizados

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

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

g) 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.

h) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$47.646, la cual se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

i) Gastos imputables al patrimonio separado

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

j) Ingreso de explotación

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Bienes recuperados

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

l) 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 octubre y el 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	-
Pasivo no monetarios	UF	-
Cuentas de resultados	IPC	65
Déficit acumulados	IPC	-
Totales		65

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	170.007
Total		170.007

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios 2020	Monto M\$ 2020
1 a 3	59	16.325
4 o más	9	7.619
Totales	68	23.944

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 786 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (Nota 2 E), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-15, tuvieron una de origenación del 7,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 3,37% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-15 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A., y el plazo remanente promedio de estos es 276 meses.

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

	Corto Plazo	Largo plaz	Total cartera	Tasa
	M\$	M\$	M\$	Transferencia
	2020	2020	2020	%
Valor par	938.885	18.412.260	19.351.145	7,27
Aj. Tasa valorización	430.762	4.579.274	5.010.036	3,37
Prov. Activos securitizados	-	-	-	
Totales	1.369.647	22.991.534	24.361.181	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020, el Patrimonio Separado BSECS-15 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$
	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	-
Activos securitizados en mora (b)	23.944
Operación pendiente de traspaso securitizadora	41.564
Otros	12.517
Totales	78.025

(a) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$ 2020
Administración primaria (a)	8.873
Administración maestra (b)	38.773
Totales	47.646

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente 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 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$ 2020
Facturas por pagar	95
Banco Custodio	-
Seguro	26.890
Otros	-
Totales	26.985

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2g), se originan en la colocación de:

1. UF704.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-15A1 por UF667.000 con 1.344 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15B1 por UF30.000 con 300 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15C1 por UF4.000 con 40 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15D1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2020	Coloc.en Chile o en el extranjero
1046-22-10-20	BSECS-15A1		UF	2,25%	01-01-2043	trim.	951.232	nacional
Total porción corto plazo							951.232	
Bonos largo plazo								
1046-22-10-20	BSECS-15A1	667.000	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	18.546.835	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	30.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	879.217	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	4.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	117.229	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	3.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	87.922	nacional
Total largo plazo							19.631.203	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,27% anual y la de los bonos de 2,25%, para la serie A1, y 3,3% para la serie B1, C1 y D1 y 4,5% para la serie F1. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	-	-
Revalorización de excedentes	-	-
Déficit del ejercicio	-	66.984
Saldo final	-	66.984
Saldo actualizado	-	-

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$ 2020
Legales y notariales (a)	-
Banco custodio (a)	(558)
Seguros (b)	-
Otros gastos (a)	443
Totales	(115)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2020, no existen otros ingresos que informar.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15

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

Gastos devengados		M\$ 2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.660)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(38.824)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.896)
Remuneración banco pagador	(4)	(692)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(326)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.634)
Totales		(65.032)

Institución		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) (a) Ver información	mensual	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado	devengado
(5) EY Audit SPA.	mensual	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-15 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero.

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

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

Al 31 de diciembre de 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

Activos

ACTIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$ 2020
ACTIVOS CIRCULANTES		
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	157.709
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	170.007
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.369.647
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	78.025
OTROS ACTIVOS		
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	22.991.534
TOTAL ACTIVOS		
	\$NO REAJUSTABLES	405.741
	\$REAJUSTABLES	24.361.181
TOTAL ACTIVOS		24.766.922

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$ 2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	47.646
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	557
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	691
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.891
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	26.985
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	951.232
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	4.037.408
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		
	\$NO REAJUSTABLES	26.985
	\$REAJUSTABLES	5.041.750
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		5.068.735

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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-15A	\$REAJUSTABLES	2.182.159	2,25%	2.087.176	2,25%	4.823.222	2,25%	9.454.278	3,3%	18.546.835
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	3,30%	879.217	4,0%	879.217
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	3,30%	117.229	4,0%	117.229
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	3,30%	87.922	4,0%	87.922
Total pasivo largo plazo		2.182.159		2.087.176		4.823.222		10.538.646		19.631.203

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	49.566	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	108.143	Cumple
	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	170.007	
Cuota Fondos mutuos			AA+fm / M1		AA+fm / M1		Cumple

Para los efectos de ingresos netos de caja se consideraron los saldos en cuenta corriente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

Nota 25 - Hechos Relevantes

Con fecha 27 de octubre, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-15. La emisión contó con una clasificación de riesgos AAA, fue por un monto de UF667.000, a una tasa de 2,25% y plazo de 29,5 años.

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$108.143.

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 15

Situación Financiera Patrimonio Separado

Este patrimonio separado no muestra información al cierre de diciembre de 2019 debido a que la estructura contempla flujos de ingresos a partir del 1 de Octubre de 2020. De la misma forma, los bonos emitidos comienzan a devengar interés desde esta misma fecha. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	528	528
Saldo Insoluto Total	9.924.498	9.843.944
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.327	20.161
Tasa de Originación	9,71%	9,71%
Plazo Transcurrido	8	13
Plazo Remanente	230	225
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	58,26%	57,78%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	528	528

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	19.389.910	19.389.910	1334	1334	354	351	2,25%
BSECS-15B1	3.546.580	3.546.580	1220	1220	414	414	3,30%
BSECS-15C1	406.985	406.985	140	140	414	414	4,00%
BSECS-15D1	261.633	261.633	90	90	414	414	4,00%
BSECS-15E1	232.563	232.563	80	80	414	414	4,00%
BSECS-15F1	697.688	697.688	240	240	414	414	8,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.165.376	9.003.101	9.086.063
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	461.770	634.877	505.375
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.606	52.457	130.665
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.454	71.799	11.334
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.158	15.791	44.878
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.358	42.095	15.748
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.292	49.882
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.876.722	9.860.412	9.843.944

(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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	92,80%	91,31%	92,30%
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,68%	6,44%	5,13%
2 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,82%	0,53%	1,33%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,88%	0,73%	0,12%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,43%	0,16%	0,46%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,43%	0,16%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,51%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	483	488
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	32	25
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	3	7
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4	1
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1	3
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	528	528	528

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

Activos prepagado 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%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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	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%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizada

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.858	90.680	72.381
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,17%	0,91%	0,73%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

I.6.2 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	5	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,14%	0,95%	0,76%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 0,73% al cierre de diciembre de 2020.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.317	3.631
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 15

Situación Financiera Patrimonio Separado

Este patrimonio separado no muestra información al cierre de diciembre de 2019 debido a que la estructura contempla flujos de ingresos a partir del 1 de Octubre de 2020. De la misma forma, los bonos emitidos comienzan a devengar interés desde esta misma fecha. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	259	258
Saldo Insoluto Total	9.540.057	9.432.130
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	39.570	39.294
Tasa de Originacion	4,74%	4,74%
Plazo Transcurrido	2	7
Plazo Remanente	334	330
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,43%	69,89%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	259	258

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	19.389.910	19.389.910	1.334	1334	354	351	2,25%
BSECS-15B1	3.546.580	3.546.580	1.220	1220	414	414	3,30%
BSECS-15C1	406.985	406.985	140	140	414	414	4,00%
BSECS-15D1	261.633	261.633	90	90	414	414	4,00%
BSECS-15E1*	232.563	232.563	80	80	414	414	4,00%
BSECS-15F1*	697.688	697.688	240	240	414	414	8,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.507.684	8.404.224	8.335.100	
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	662.214	625.854	624.100	
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252.506	343.287	207.220	
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.445	192.222	
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.399	
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.196	-	-	
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.143	38.089	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.460.601	9.446.952	9.432.130	

(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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	89,93%	88,96%	88,37%	
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,00%	6,62%	6,62%	
2 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,67%	3,63%	2,20%	
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	2,04%	
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,00%	0,00%	
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,40%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	233	231	230	
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	16	15	
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	9	6	
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5	
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258	258	258	

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Activos prepagado 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%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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	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%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizada

A la fecha no han ocurrido prepagos.

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.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,50% al cierre de diciembre de 2020.

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 Cierre EEFF
Tasa Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,74%	4,74%	4,74%
Relación Deuda/Garantía	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	70,10%	70,00%	69,89%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	6	7
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332	331	330

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía esta en 69,89% al cierre de diciembre de 2020.

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 Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,25%	2,25%	2,25%
Tasa Pasivo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,63%	2,63%	2,63%
Saldo Insoluto preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.389.910	19.389.910	19.389.910
Saldo Insoluto Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.535.359	24.535.359	24.535.359
Valor Par Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.425.962	19.462.015	19.525.040
Valor Par Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.586.094	24.636.829	24.721.717

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,11	2,11	2,11
Razón Tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,49	0,49	0,49
Razón Activos/Pasivos Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,39	0,39	0,38
Razón Activos/Pasivos Ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,49	0,49	0,49
Razón Activos sin Mora/Pasivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,44	0,43	0,43

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.076	47.033	36.096
Ingresos deudores morosos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.370	3.298	4.047
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.218	37.585
Pago Ordinario de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Interes mezzanines	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.



Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.

Francisco Silva Silva
Presidente
RUT 4.103.061-5

Renato Peñafiel Muñoz
Director RUT 6.350.390-8

Alberto Apel Olmedo
Director RUT 9.580.963-4

Christian Sinclair Manley
Director RUT 6.379.747-2

Andrés Tagle Domínguez
Director RUT 5.895.255-9

Fiorella Battilana Ferla
Gerente General Interino RUT 22.969.140-6