

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	31-03-2021	31-03-2020
11.010	Disponible	74.738	48.503
11.020	Valores negociables	27.994	28.692
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	115.961	114.276
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	115.961	114.276
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	29.456	18.642
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	248.149	210.113
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	447.861	709.483
13.110	Activo securitizado largo plazo	447.861	709.483
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	447.861	709.483
10.000	TOTAL ACTIVOS	696.010	919.596
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2021	31-03-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	1.631	3.902
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	489	1.224
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	325	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	262	262
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	6.296	2.098
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	23.807	16
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	1.858	2.034
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	34.668	9.851
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.494.279	7.219.194
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	7.494.279	7.219.194
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(6.703.751)	(6.193.654)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(6.703.751)	(6.193.654)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(129.186)	(115.795)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.832.937)	(6.309.449)
20.000	TOTAL PASIVOS	696.010	919.596

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	01-01-2021	01-01-2020
INGRESOS		31-03-2021	31-03-2021	31-03-2020
35.110	Intereses por activos securitizados	13.593	18.822	18.822
35.120	Intereses por inversiones	7	89	89
35.130	Reajustes por activos securitizados	6.552	8.362	8.362
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	20.152	27.273	27.273
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(3.262)	(3.915)	(3.915)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(1.468)	(1.475)	(1.475)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(326)	(316)	(316)
35.225	Remuneración banco pagador	(263)	(263)	(263)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.152)	(2.108)	(2.108)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(136.408)	(131.114)	(131.114)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(81.672)	(71.536)	(71.536)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(5.057)	184	184
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	-
35.290	Otros gastos	1.092	(638)	(638)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(229.516)	(211.181)	(211.181)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	80.178	68.113	68.113
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(129.186)	(115.795)	(115.795)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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 marzo de 2021 y 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 marzo de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

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 marzo de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,2	1,1

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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 \$29.394,77 y \$28.597,46 Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 marzo de 2021 y 2020. 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 marzo de 2021 y 2020

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$1.631 (M\$3.902 al 31 de marzo 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 marzo de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 marzo de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021, 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 marzo de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	687	724
Déficit acumulados	IPC	79.491	67.389
Totales		80.178	68.113

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	4.667	4.778
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	4.659	4.778
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	4.652	4.766
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	4.734	4.849
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.632	4.755
Fondos Mutuos Itau Select	\$	4.650	4.766
Total		27.994	28.692

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	24	53	2.109	4.531
4 o más	9	17	14.050	13.176
Totales	33	70(a)	16.159	17.707

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 97 contratos de leasing habitacional, vigentes Al 31 de marzo de 2021 (109 al 31 de marzo de 2020) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,26% 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 15 meses (28 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	111.229	106.980	429.582	664.182	540.811	771.162	12,26
Aj. Tasa valorización	4.732	7.296	18.279	45.301	23.011	52.597	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	115.961	114.276	447.861	709.483	563.822	823.759	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	16.159	17.707
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	13.297	935
Totales	29.456	18.642

- 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 marzo de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	1.141	2.433
Administración maestra (b)	490	1.469
Totales	1.631	3.902

- (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 marzo de 2021 y 2020

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	1.858	1.745
Otros	-	289
Totales	1.858	2.034

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 marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

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\$ 2021	M\$ 2020	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	7.518.086	7.219.210	nacional
Obligaciones por prepago								(23.807)	(16)	
Total largo plazo								7.494.279	7.219.194	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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 12,26% 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 marzo de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.624.260)	-	(5.959.401)	-
Revalorización de excedente	(79.491)	-	(65.553)	-
Déficit del ejercicio	-	(129.186)	-	(112.642)
Saldo final	(6.703.751)	(129.186)	(6.024.954)	(112.642)
Saldo actualizado	-	-	(6.193.654)	(115.795)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados Al 31 de marzo de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) 1.213	(1.036)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (121)	398
Totales	1.092	(638)

(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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro no registra movimiento.

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 marzo de 2021 y 2020, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

El detalle Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(1.798)	2.439
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(1.464)	1.476
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.152)	2.108
Remuneración banco pagador	(4)	(263)	263
Remuneración por auditoría externa	(5)	(326)	316
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(1.468)	1.475
Totales		(7.471)	8.077

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)

	<u>Institución</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Oportunidad</u>	<u>Cálculo</u>
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	EY Audit 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 Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 marzo de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	74.738	48.503
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	27.994	28.692
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	115.961	114.276
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	29.456	18.642
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	447.861	709.483
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	132.188	95.837
	\$REAJUSTABLES	563.822	823.759
TOTAL ACTIVOS		696.010	919.596

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	1.631	3.902
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	489	1.224
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	262	262
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	6.296	2.098
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	23.807	16
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.858	2.034
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	25.665	2.050
	\$REAJUSTABLES	9.003	7.801
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		34.668	9.851

c) Pasivos largo plazo

2021

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	-	-	-	-	7.494.279	7,5%	-	-	7.494.279
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	7.494.279		-	-	7.494.279

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	-	-	-	-	7.219.194	7,5%	-	-	7.219.194
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	7.219.194		-	-	7.219.194

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2021	Contable M\$ 2020	
Cuenta corrier	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	74.710	48.475	Cumple
Cuenta corrier	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28	28	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	4.667	4.778	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	4.659	4.778	Cumple
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	4.652	4.766	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.734	4.849	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	4.755	Cumple
Cuota Fondos mutuos	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	4.650	4.766	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 27 - Hechos Posteriores

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, 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 2021.

A juicio de la Administración entre el 1 de Abril de 2021 y la fecha de emisión (30 de abril) 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	97
Saldo Insoluto Total	10.825.288	537.454
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.572	6.057
Tasa de Originación	12,11%	12,19%
Plazo Transcurrido	11	225
Plazo Remanente	222	15
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	10,51%

1.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportado	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	97

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	12.727.935		433	Terminado	255	Terminado	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.763.686	7.382.167	300	280	255	3	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	Terminado
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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	374.078	366.288	381.044	357.764	366.200	441.010	462.703	435.013	380.927	360.674	368.728	340.774	343.008
1 cuota en mora	145.622	98.384	96.033	96.679	99.707	93.475	98.296	75.251	87.596	98.796	101.823	92.064	66.756
2 cuota en mora	92.270	135.040	91.947	96.973	95.298	76.632	63.816	44.298	44.092	47.326	42.475	40.418	43.769
3 cuota en mora	46.032	63.581	76.779	80.277	95.621	38.801	40.418	38.478	34.715	32.305	19.254	24.927	21.282
4 cuota en mora	46.826	23.898	51.264	61.523	23.163	20.165	13.316	4.439	19.606	14.668	-	10.112	9.935
5 cuota en mora	17.196	21.311	11.493	10.553	4.850	-	7.966	15.491	7.966	15.285	15.491	15.491	19.841
6 y mas cuotas en mora(1)	41.711	55.203	55.203	55.203	58.025	52.264	35.832	35.832	35.832	37.713	32.863	32.863	32.863
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	763.735	763.706	763.764	758.973	742.865	722.347	722.347	648.801	610.735	606.767	580.635	556.649	537.454

(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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	48,98%	47,96%	49,89%	47,14%	49,30%	61,05%	64,06%	67,05%	62,37%	59,44%	63,50%	61,22%	63,82%
1 cuota en mora	19,07%	12,88%	12,57%	12,74%	13,42%	12,94%	13,61%	11,60%	14,34%	16,28%	17,54%	16,54%	12,42%
2 cuota en mora	12,08%	17,68%	12,04%	12,78%	12,83%	10,61%	8,83%	6,83%	7,22%	7,80%	7,32%	7,26%	8,14%
3 cuota en mora	6,03%	8,33%	10,05%	10,58%	12,87%	5,37%	5,60%	5,93%	5,68%	5,32%	3,32%	4,48%	3,96%
4 cuota en mora	6,13%	3,13%	6,71%	8,11%	3,12%	2,79%	1,84%	0,68%	3,21%	2,42%	0,00%	1,82%	1,85%
5 cuota en mora	2,25%	2,79%	1,50%	1,39%	0,65%	0,00%	1,10%	2,39%	1,30%	2,52%	2,67%	2,78%	3,69%
6 y mas cuotas en mora(1)	5,46%	7,23%	7,23%	7,27%	7,81%	7,24%	4,96%	5,52%	5,87%	6,22%	5,66%	5,90%	6,11%
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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	68	67	71	67	67	83	86	80	71	67	68	63	64
1 cuota en mora	29	20	18	17	17	15	18	14	16	18	18	16	12
2 cuota en mora	16	25	17	19	18	14	11	8	8	8	8	8	8
3 cuota en mora	8	10	13	14	17	6	6	6	6	6	4	5	4
4 cuota en mora	8	4	9	10	4	3	2	1	3	3	0	2	2
5 cuota en mora	3	4	2	2	1	0	1	2	1	2	2	2	3
6 y mas cuotas en mora(1)	6	8	8	8	9	8	5	5	5	5	4	4	4
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	138	138	138	137	133	129	129	116	110	109	104	100	97

(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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	49,28%	48,55%	51,45%	48,91%	50,38%	64,34%	66,67%	68,97%	64,55%	61,47%	65,38%	63,00%	65,98%
1 cuota en mora	21,01%	14,49%	13,04%	12,41%	12,78%	11,63%	13,95%	12,07%	14,55%	16,51%	17,31%	16,00%	12,37%
2 cuota en mora	11,59%	18,12%	12,32%	13,87%	13,53%	10,85%	8,53%	6,90%	7,27%	7,34%	7,69%	8,00%	8,25%
3 cuota en mora	5,80%	7,25%	9,42%	10,22%	12,78%	4,65%	4,65%	5,17%	5,45%	5,50%	3,85%	5,00%	4,12%
4 cuota en mora	5,80%	2,90%	6,52%	7,30%	3,01%	2,33%	1,55%	0,86%	2,73%	2,75%	0,00%	2,00%	2,06%
5 cuota en mora	2,17%	2,90%	1,45%	1,46%	0,75%	0,00%	0,78%	1,72%	0,91%	1,83%	1,92%	2,00%	3,09%
6 y mas cuotas en mora(1)	4,35%	5,80%	5,80%	5,84%	6,77%	6,20%	3,88%	4,31%	4,55%	4,59%	3,85%	4,00%	4,12%
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%

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2021, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 36,18% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 11,65%. Los mismos indicadores en relación a marzo 2020 son 51,02% y 13,84% respectivamente. Securitizadora Security ha tomado las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	4.733	-	-	-	-	24.045	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	4.733	-	-	-	-	24.045	-
Prepagos Acumulados	5.050.162	5.050.162	5.050.162	5.050.162	5.050.162	5.050.162	5.054.895	5.054.895	5.054.895	5.054.895	5.054.895	5.078.939	5.078.939

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
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%	0,22%	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%	0,22%	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%	46,92%	46,92%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
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	4	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4	0
Prepagos Acumulados	243	243	243	243	243	243	244	244	244	244	244	248	248

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
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%	0,74%	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%	0,74%	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%	46,10%	46,10%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Tasa de Originación	0,00%	0,00%	0,00%	12,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,07%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	217	-	-	-	-	-	-	-	222	-
Plazo Remanente	-	-	-	23	-	-	-	-	-	-	-	18	-

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

A marzo de 2021, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,92% respecto a la cartera inicial. A marzo de 2020 este índice fue 46,65%, teniendo una variación del 0,27% 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 Securitizeda ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	12	14	13	12	12	10	17	9	9	10	8	7	7
Activos en Proceso de Liquidación (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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	2,23%	2,60%	2,42%	2,23%	2,23%	1,86%	3,16%	1,67%	1,67%	1,86%	1,49%	1,30%	1,30%
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	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 1,23%, más bajo que al cierre de marzo 2020. 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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%	12,19%	12,18%	12,19%	12,19%	12,20%	12,20%	12,19%	12,19%	12,19%
Relación Deuda/Garantía	17,47%	16,80%	16,25%	15,70%	15,24%	15,05%	14,01%	13,54%	12,88%	12,48%	11,73%	11,18%	10,51%
Plazo Transcurrido	214	215	216	217	218	218	219	220	221	222	223	224	225
Plazo Remanente	26	25	24	23	22	22	21	20	19	18	17	16	15

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 12,21% a 12,19% entre marzo de 2021 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.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	7.087.861	7.087.861	7.087.861	7.087.861	7.297.993	7.297.993	7.297.993	7.297.993	7.297.993	7.297.993	7.382.167	7.382.167	7.382.167
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	7.291.678	7.352.191	7.370.259	7.374.293	7.342.774	7.387.562	7.432.350	7.477.138	7.521.926	7.566.714	7.427.478	7.472.782	7.518.086

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	NO APLICA												
Razón Activos/Pasivos	0,11	0,11	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,08	0,08	0,08	0,08	0,07
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,11	0,11	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,08	0,08	0,08	0,08	0,07
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia a la baja al indicador Ajustado producto del pago total de la serie preferente. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	3.031	2.459	2.012	2.701	3.422	3.597	3.350	3.307	3.367	3.002	3.611	2.253	2.768
Ingresos deudores morosos	3.031	1.725	3.735	5.207	5.302	5.553	5.430	3.306	2.500	1.796	3.185	2.715	2.317
Ingresos por prepago	-	-	-	4.527	-	-	-	-	-	-	-	23.895	-

I.10.2 Egresos

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.104	4.242	2.747	2.030	5.987	2.521	2.673	117	7.303	767	12.158	78	5.379
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	0	0	0	250	0	0	0	0	0	184.192	0	0

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					
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.