

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

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 el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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-2 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-2 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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		31-12-2019	31-12-2018
11.010	Disponible	764.577	679.734
11.020	Valores negociables	27.829	311.202
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	110.046	353.858
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	110.046	353.858
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	15.755	20.530
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	918.207	1.365.324
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	721.776	2.068.074
13.110	Activo securitizado largo plazo	721.776	2.068.074
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	721.776	2.068.074
10.000	TOTAL ACTIVOS	1.639.983	3.433.398
PASIVOS		31-12-2019	31-12-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.635	3.792
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	472	472
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	245	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	505	506
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.043	4.047
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	8.817	489.409
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.540	2.731
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	451.314	58.612
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	473.571	559.568
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.125.813	8.396.018
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	7.125.813	8.396.018
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.522.189)	(5.124.436)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.522.189)	(5.124.436)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(437.212)	(397.753)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(5.959.401)	(5.522.189)
20.000	TOTAL PASIVOS	1.639.983	3.433.398

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 ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		125.797	250.296
35.120	Intereses por inversiones		3.960	3.365
35.130	Reajustes por activos securitizados		37.478	88.495
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		-	49.826
35.100	TOTAL INGRESOS		167.235	391.982
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(16.217)	(18.252)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.665)	(5.660)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.248)	(1.544)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.019)	(1.017)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(8.152)	(8.136)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(568.378)	(643.177)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(203.366)	(244.875)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		44.765	(6.587)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(3.457)	(6.826)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(762.737)	(936.074)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		158.290	146.339
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(437.212)	(397.753)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2018, 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 diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,94 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018. 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 2019 y 2018

Nota 2 - Resumen de los 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\$3.635 (M\$3.792 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	204
Cuentas de resultados	IPC	7.880	6.559
Déficit acumulados	IPC	150.410	139.576
Totales		158.290	146.339

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	4.632	51.871
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	4.632	51.876
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	4.625	51.868
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	4.705	51.865
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.614	51.854
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	4.621	51.868
Totales		27.829	311.202

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	52	51	4.185	10.040
4 o más	13	6	10.796	9.927
Totales	65	57 (a)	14.981	19.967

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 143 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (169 al 31 de diciembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,3% 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 28 meses (8 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	102.676	347.077	673.432	2.028.443	776.108	2.375.520	12,3
Aj. Tasa valorización	7.370	6.781	48.344	39.631	55.714	46.412	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	110.046	353.858	721.776	2.068.074	831.822	2.421.932	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	14.981	19.967
Otros	774	563
Totales	15.755	20.530

- 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 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	804	958
Administración maestra (b)	2.831	2.834
Totales	3.635	3.792

- (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 2019 y 2018

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	1.045	1.200
Seguros	2.383	1.531
Otros	1.112	-
Totales	4.540	2.731

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 2019 y 2018, 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\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	460.131	390.977	nacional
Obligaciones por prepago								(8.817)	(332.365)	
Total porción corto plazo								451.314	58.612	
Bonos largo plazo										
	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	39.711	1.954.894	nacional
	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	7.086.102	6.598.168	nacional
Obligaciones por prepago								-	(157.044)	
Total largo plazo								7.125.813	8.396.018	

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 2019 y 2018

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 12,3% 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 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2019		31-12-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.371.779)	-	(4.849.086)	-
Revalorización de excedentes	(150.410)	-	(135.774)	-
Déficit del ejercicio	-	(437.212)	-	(386.919)
Saldo final	(5.522.189)	(437.212)	(4.984.860)	(386.919)
Saldo actualizado	-	-	(5.124.436)	(397.753)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(1.283)	(3.551)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(2.174)	(3.275)
Totales		(3.457)	(6.826)

(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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	32.492
Ventas de viviendas	-	16.970
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	364
Totales	-	49.826

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 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo (1)	(10.508)	(12.556)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(5.709)	(5.696)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(8.152)	(8.135)
Remuneración banco pagador (4)	(1.019)	(1.017)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.248)	(1.544)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(5.665)	(5.660)
Totales	(32.301)	(34.608)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa			
(1) 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 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 EY Audit 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 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	764.577	679.734
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	27.829	311.202
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	110.046	353.858
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	15.755	20.530
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	721.776	2.068.074
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	808.161	1.011.466
	\$REAJUSTABLES	831.822	2.421.932
TOTAL ACTIVOS		1.639.983	3.433.398

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.635	3.792
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	472	472
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	505	506
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.043	4.047
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	8.817	489.409
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.540	2.731
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	451.314	58.612
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	13.357	492.140
	\$REAJUSTABLES	460.214	67.429
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		473.571	559.568

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	39.711	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	39.711
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.086.102	7,5%	7.086.102
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-				-		-
Total pasivo largo plazo		39.711		-		7.086.102		7.125.813

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	1.954.894	7,5%	0	7,5%	-	7,5%	1.954.894
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.598.168	7,5%	6.598.168
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(157.044)						(157.044)
Total pasivo largo plazo		1.797.850		0		6.598.168		8.396.018

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 diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	4.826	32.111	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	759.751	647.623	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	4.632	51.871	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	4.632	51.876	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	4.625	51.868	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	4.705	51.865	Cumple
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	4.614	51.854	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	4.621	51.868	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa., para el ejercicio 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 Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 11 láminas de securitización por M\$62.909 y M\$699.813. A ésta fecha quedó pagado la totalidad del bono preferente serie A.

A juicio de la Administración, entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) 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 términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones de la serie Preferente, al punto que a la fecha de estos Estados Financieros, podemos asegurar que se pagará la totalidad de la serie Preferente y rescate de parte de la serie Subordinada. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

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	142
Saldo Insoluto Total	10.425.774	768.558
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.739	6.216
Tasa de Originación	12,11%	12,21%
Plazo Transcurrido	11	212
Plazo Remanente	222	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	19,50%

1.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aport	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Leasing Habitacional con promesa	538	142

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

1.2 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	12.258.204	482.098	433	31	255	18	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.698.596	6.834.445	300	300	255	18	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	AA	AA	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												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EFFF
Al día	1.602.229	1.414.534	1.227.151	1.102.757	1.022.413	987.054	938.333	874.664	735.039	671.257	539.076	471.785	408.824
1 cuota en mora	355.375	325.564	443.475	356.762	343.569	239.219	244.739	295.443	184.609	162.301	168.360	117.288	154.091
2 cuota en mora	213.683	180.306	189.252	218.100	234.350	217.222	162.527	159.300	156.582	179.796	110.549	131.953	86.543
3 cuota en mora	87.449	60.328	90.422	76.635	39.238	53.534	69.274	23.242	84.732	31.226	74.505	59.026	35.189
4 cuota en mora	31.481	25.479	14.268	46.004	27.376	14.268	27.064	22.337	8.210	50.562	30.465	40.625	51.411
5 cuota en mora	-	17.354	-	-	35.557	3.850	6.030	-	5.152	-	14.518	8.436	-
6 y mas cuotas en mora(1)	68.397	68.397	45.805	36.690	36.690	49.288	23.610	23.610	23.610	23.610	23.621	28.055	32.500
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.358.614	2.091.963	2.010.374	1.836.947	1.739.193	1.564.436	1.471.579	1.398.596	1.197.935	1.118.752	961.094	857.168	768.558

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EFFF
Al día	67,93%	67,62%	61,04%	60,03%	58,79%	63,09%	63,76%	62,54%	61,36%	60,00%	56,09%	55,04%	53,19%
1 cuota en mora	15,07%	15,56%	22,06%	19,42%	19,75%	15,29%	16,63%	21,12%	15,41%	14,51%	17,52%	13,68%	20,05%
2 cuota en mora	9,06%	8,62%	9,41%	11,87%	13,47%	13,89%	11,04%	11,39%	13,07%	16,07%	11,50%	15,39%	11,26%
3 cuota en mora	3,71%	2,88%	4,50%	4,17%	2,26%	3,42%	4,71%	1,66%	7,07%	2,79%	7,75%	6,89%	4,58%
4 cuota en mora	1,33%	1,22%	0,71%	2,50%	1,57%	0,91%	1,84%	1,60%	0,69%	4,52%	3,17%	4,74%	6,69%
5 cuota en mora	0,00%	0,83%	0,00%	0,00%	2,04%	0,25%	0,41%	0,00%	0,43%	0,00%	1,51%	0,98%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,90%	3,27%	2,28%	2,00%	2,11%	3,15%	1,60%	1,69%	1,97%	2,11%	2,46%	3,27%	4,23%
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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	112	107	97	94	93	94	95	96	90	86	75	79	77
1 cuota en mora	28	25	36	32	34	29	26	27	23	23	29	20	28
2 cuota en mora	17	18	16	20	19	23	23	23	22	25	19	21	17
3 cuota en mora	6	6	8	8	4	5	5	3	9	5	13	11	7
4 cuota en mora	2	1	2	4	3	2	3	2	1	6	5	6	8
5 cuota en mora	0	1	0	0	4	1	1	0	1	0	3	2	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	3	3	3	5	3	3	3	3	3	4	5
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	169	162	162	161	160	159	156	154	149	148	147	143	142

(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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	66,27%	66,05%	59,88%	58,39%	58,13%	59,12%	60,90%	62,34%	60,40%	58,11%	51,02%	55,24%	54,23%
1 cuota en mora	16,57%	15,43%	22,22%	19,88%	21,25%	18,24%	16,67%	17,53%	15,44%	15,54%	19,73%	13,99%	19,72%
2 cuota en mora	10,06%	11,11%	9,88%	12,42%	11,88%	14,47%	14,74%	14,94%	14,77%	16,89%	12,93%	14,69%	11,97%
3 cuota en mora	3,55%	3,70%	4,94%	4,97%	2,50%	3,14%	3,21%	1,95%	6,04%	3,38%	8,84%	7,69%	4,93%
4 cuota en mora	1,18%	0,62%	1,23%	2,48%	1,88%	1,26%	1,92%	1,30%	0,67%	4,05%	3,40%	4,20%	5,63%
5 cuota en mora	0,00%	0,62%	0,00%	0,00%	2,50%	0,63%	0,64%	0,00%	0,67%	0,00%	2,04%	1,40%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,37%	2,47%	1,85%	1,86%	1,88%	3,14%	1,92%	1,95%	2,01%	2,03%	2,04%	2,80%	3,52%
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 en término de saldo insoluto llega a un 46.81% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 10.92%.

Los mismos indicadores en relación a diciembre 2018 son 32.07% y 4,23% 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, que son superiores en 2019 en lo que mora total se refiere, aunque en esta época del año es natural que se produzcan estas variaciones por la estacionalidad que se produce, es por esto que seguimos el monitoreo de esta variable. Con todo, como se explicó en la introducción, los bonos de la serie Preferente serán pagados en su totalidad en el próximo evento de pago.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEEE
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	69.359	-	12.881	-	22.846	-	-	53.761	-	-	-	-
Total Prepagos	-	69.359	-	12.881	-	22.846	-	-	53.761	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	4.704.936	4.774.295	4.774.295	4.787.176	4.787.176	4.810.022	4.810.022	4.810.022	4.863.783	4.863.783	4.863.783	4.863.783	4.863.783

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEEE
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,67%	0,00%	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,67%	0,00%	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,13%	45,79%	45,79%	45,92%	45,92%	46,14%	46,14%	46,14%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEEE
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	4	0	1	0	1	0	0	3	0	0	0	0
Total Prepagos	0	4	0	1	0	1	0	0	3	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	234	238	238	239	239	240	240	240	243	243	243	243	243

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEEE
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%	0,74%	0,00%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,74%	0,00%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	43,49%	44,24%	44,24%	44,42%	44,42%	44,61%	44,61%	44,61%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EFF
Tasa de Originacion	0,00%	12,10%	0,00%	12,23%	0,00%	11,54%	0,00%	0,00%	12,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	234	-	236	-	237	-	-	204	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	6	-	4	-	3	-	-	36	-	-	-	-

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

A diciembre de 2019, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,65% respecto a la cartera inicial, llegando a 45.13% a diciembre de 2018 teniendo una variación del 1,52% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

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. Como ya se mencionó los fondos se destinarán a rescatar series subordinadas.

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 provenientes de prepagos se reservan para rescatar pasivos.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EFFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	108.002	125.356	102.822	132.292	147.608	132.292	80.230	59.932	43.003	98.575	98.575	204.030	209.663
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347	2.263.347

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EFFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	1,04%	1,20%	0,99%	1,27%	1,42%	1,27%	0,77%	0,57%	0,41%	0,95%	0,95%	1,96%	2,01%
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	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	6	7	6	8	9	8	5	4	3	6	6	12	12
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 EFFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Activos en Proceso Judicial	1,12%	1,30%	1,12%	1,49%	1,67%	1,49%	0,93%	0,74%	0,56%	1,12%	1,12%	2,23%	2,23%
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 2,01%, más alto que al cierre de diciembre 2018. Dado el poco plazo residual de este patrimonio y de los activos, es 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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,12%	12,10%	12,10%	12,07%	12,06%	12,03%	12,02%	12,00%	12,04%	12,05%	12,09%	12,14%	12,21%
Relación Deuda/Garantía	27,23%	25,76%	25,87%	24,68%	24,35%	22,99%	22,54%	23,22%	21,29%	20,82%	20,74%	20,50%	19,50%
Plazo Transcurrido	232	231	231	229	229	227	227	227	224	223	219	216	212
Plazo Remanente	8	9	9	11	11	13	13	13	16	17	21	24	28

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 27.23% a 19,5% entre diciembre de 2018 y 2019 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 prepago parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	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	2.260.338	1.405.760	1.405.760	1.405.760	1.405.760	1.405.760	1.405.760	482.098	482.098	482.098	482.098	482.098	482.098
Saldo Insoluto Total	8.617.962	7.997.485	7.997.485	7.997.485	7.997.485	7.997.485	7.997.485	7.316.543	7.316.543	7.316.543	7.316.543	7.316.543	7.316.543
Valor Par Preferente	2.343.581	1.414.386	1.423.013	1.431.640	1.440.267	1.448.894	1.457.521	485.049	488.007	490.966	493.925	496.883	499.842
Valor Par Total	8.935.301	8.046.554	8.095.634	8.144.715	8.193.796	8.242.876	8.291.957	7.361.436	7.406.337	7.451.239	7.496.141	7.541.042	7.585.944

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,62	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,62	1,63
Razón Tasas	1,62	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,62	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,04	1,49	1,43	1,31	1,24	1,11	1,05	2,90	2,48	2,32	1,99	1,78	1,59
Razón Activos/Pasivos	0,27	0,26	0,25	0,23	0,22	0,20	0,18	0,19	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,26	1,54	1,48	1,37	1,30	1,19	1,12	2,90	2,50	2,34	2,01	1,80	1,61
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,93	1,06	0,92	0,84	0,79	0,78	0,74	1,81	1,54	1,41	1,14	1,00	0,87

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza al indicador Ajustado. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta una baja a diciembre de 2019 debido al cumplimiento contractual de plazo de muchos activos.

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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	11.788	12.018	8.966	9.078	7.687	8.289	6.613	6.140	5.456	4.800	3.752	3.636	3.080
Ingresos deudores morosos	11.788	10.478	8.860	9.692	8.144	10.852	5.803	9.947	5.744	6.877	3.667	5.515	5.018
Ingresos por prepago	-	69.408	-	12.872	-	22.748	-	-	53.684	-	-	-	-

I.10.2 Egresos

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	4.050	8.098	4.269	2.180	1.708	2.036	2.309	9.647	3.524	1.573	3.051	1.506	2.154
Pago Ordinario de Capital	0	79.042	0	0	0	0	0	52.692	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	83.289	0	0	0	0	0	51.680	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	776.143	0	0	0	0	0	869.498	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

Securitizadora Security S.A.
Registro n° 228

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar 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.