

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A., que comprenden 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-5 - 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-5 - 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: 341

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		31-12-2019	31-12-2018
11.010	Disponible	83.739	131.512
11.020	Valores negociables	47.352	41.239
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	314.550	357.341
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	321.796	371.509
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(7.246)	(14.168)
11.200	Otros activos circulantes	42.582	42.707
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	488.222	572.799
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	938.129	1.213.409
13.110	Activo securitizado largo plazo	938.129	1.213.409
13.120	Prov. (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	938.129	1.213.409
10.000	TOTAL ACTIVOS	1.426.351	1.786.208
PASIVOS		31-12-2019	31-12-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.831	2.834
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.123	2.125
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	-	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	421	422
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.263	1.265
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	19.049	26.190
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	1.970	2.133
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	66.651
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	27.657	101.620
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	1.851.442	2.081.230
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	1.851.442	2.081.230
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(396.642)	(321.995)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(396.642)	(321.995)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(56.106)	(74.647)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(452.748)	(396.642)
20.000	TOTAL PASIVOS	1.426.351	1.786.208

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
INGRESOS		
35.110 Intereses por activos securitizados	130.817	130.429
35.120 Intereses por inversiones	1.514	1.715
35.130 Reajustes por activos securitizados	37.089	48.605
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	10.131	6.115
35.100 TOTAL INGRESOS	179.551	186.864
GASTOS		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(22.082)	(22.643)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(15.675)	(16.144)
35.220 Remuneración por auditoria externa	(1.248)	(1.543)
35.225 Remuneración banco pagador	(1.689)	(1.689)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.067)	(5.066)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(141.867)	(153.734)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(51.617)	(62.176)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(3.384)	(2.232)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	(189)	(231)
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(4.188)	(5.814)
35.200 TOTAL DE GASTOS	(247.007)	(271.273)
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	11.350	9.762
23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO	(56.106)	(74.647)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren 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.

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	2,8	2,8

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$7.246 y M\$14.168 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.831 (M\$2.834 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 explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 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
Cuentas de resultado Excedentes (déficit) acumulados	IPC	547	992
Totales	IPC	10.803	8.770
		11.350	9.762

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	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	47.352	41.239
Totales		47.352	41.239

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	33	32	5.701	5.237
4 o más	6	4	36.881	37.470
Totales	39	36	(a) 42.582	42.707

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 202 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (215 al 31 de diciembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,77% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 78 meses (87 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:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	309.126	361.481	901.192	1.180.654	1.210.318	1.542.135	8,77
Aj. Tasa valorización	12.670	10.028	36.937	32.755	49.607	42.783	7,96
Prov. Activos securitizados	(7.246)	(14.168)	-	-	(7.246)	(14.168)	
Totales	314.550	357.341	938.129	1.213.409	1.252.679	1.570.750	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos Securitizados en mora (a)	42.582	42.707
Totales	42.582	42.707

(a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 maestra	(a)	2.831	2.834
Totales		2.831	2.834

(a) 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 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Banco custodio	1.699	1.757
Facturas por pagar	-	350
Otros	271	26
Totales	1.970	2.133

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par M\$ 2019	Valor par M\$ 2018	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	-	79.746	nacional
Obligaciones por prepago								-	(13.095)	
Total porción corto plazo								-	66.651	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	12.668	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	-	284.331	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	17.753	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	476.789	512.257	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	44.975	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.393.702	1.297.737	nacional
Obligaciones por prepago								(19.049)	(13.095)	
Total largo plazo								1.851.442	2.081.230	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2019		31-12-2018	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(385.839)	-	(304.694)	-
Revalorización de excedentes	(10.803)	-	(8.531)	-
Déficit del Ejercicio	-	(56.106)	-	(72.614)
Saldo final	(396.642)	(56.106)	(313.225)	(72.614)
Saldo actualizado	-	-	(321.995)	(74.647)

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-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(384)	(621)
Banco custodio (a)	(2.228)	(2.287)
Otros gastos (a)	(1.576)	(2.906)
Totales	(4.188)	(5.814)

(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
Ventas de viviendas	-	2.397
Liberación de provisiones	10.131	3.718
Totales	10.131	6.115

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(10.726)	(11.292)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(11.356)	(11.351)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.067)	(5.066)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.689)	(1.689)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.675)	(16.144)
Totales		(45.761)	(47.085)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit SPA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit SPA., que comenzó a partir de enero de 2019, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2019.

Nota 17 - Garantía 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

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) Activo

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	83.738	131.512
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	47.352	41.239
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	321.796	371.509
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(7.246)	(14.168)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	42.582	42.707
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	938.129	1.213.409
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	166.426	201.290
	\$REAJUSTABLES	1.259.925	1.584.918
TOTAL ACTIVOS		1.426.351	1.786.208

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.831	2.834
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.123	2.125
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	421	422
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.263	1.265
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	19.049	26.190
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.970	2.133
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	66.651
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	21.019	28.323
	\$REAJUSTABLES	6.638	73.297
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		27.657	101.620

c) Pasivos largo plazo

31-12-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	0
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	476.789	7,5%	476.789
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.393.702	7,5%	1.393.702
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(19.049)								(19.049)
Total pasivo largo plazo		- 19.049		-		-		1.870.491		1.851.442

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	143.208	5,8%	80.486	5,8%	60.638	5,8%	0	5,8%	284.332
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	512.257	7,5%	512.257
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.297.737	7,5%	1.297.737
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(13.095)								(13.095)
Total pasivo largo plazo		130.113		80.486		60.638		1.809.994		2.081.230

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	Contable	
						31-12-2019	31-12-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28.680	32.715	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	55.059	98.797	Cumple
Cuota de 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	47.352	41.239	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 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.

En octubre de 2019 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

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 rescataron 3 láminas por M\$55.018, respectivamente.

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 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos B subordinada. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos C subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos B subordinados ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	202
Saldo Insoluto Total	9.057.058	1.212.345
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.221	8.405
Tasa de Originación	9,03%	8,79%
Plazo Transcurrido	16	210
Plazo Remanente	240	78
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	24,27%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	202

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	9.059.181	Terminado	640	Terminado	285	90	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	169.860	468.250	30	26	285	90	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	430.311	1.296.692	76	76	285	90	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	1.280.544	1.342.712	1.228.963	1.288.300	1.214.128	1.189.386	1.170.559	1.162.208	1.151.931	1.111.052	1.083.705	985.243	987.337
1 cuota en mora	193.753	146.900	176.852	106.955	152.336	153.213	139.681	122.893	87.534	118.633	136.624	153.553	163.547
2 cuota en mora	43.088	-	48.976	28.140	20.893	26.866	24.431	12.088	22.733	14.251	11.296	49.712	5.011
3 cuota en mora	-	9.144	-	9.087	8.012	-	7.615	6.625	6.285	6.201	-	6.002	20.043
4 cuota en mora	-	-	9.116	-	9.031	-	-	10.531	8.068	-	-	-	-
5 cuota en mora	8.719	-	-	-	-	-	-	-	7.276	7.732	7.389	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	16.363	24.941	24.800	24.630	24.488	24.318	24.148	33.236	23.837	30.765	30.433	37.114	36.407
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.542.467	1.523.698	1.488.707	1.457.113	1.428.888	1.393.783	1.366.436	1.347.581	1.307.664	1.288.633	1.269.446	1.231.624	1.212.345

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												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	83,02%	88,12%	82,55%	88,41%	84,97%	85,34%	85,67%	86,24%	88,09%	86,22%	85,37%	80,00%	81,44%
1 cuota en mora	12,56%	9,64%	11,88%	7,34%	10,66%	10,99%	10,22%	9,12%	6,69%	9,21%	10,76%	12,47%	13,49%
2 cuota en mora	2,79%	0,00%	3,29%	1,93%	1,46%	1,93%	1,79%	0,90%	1,74%	1,11%	0,89%	4,04%	0,41%
3 cuota en mora	0,00%	0,60%	0,00%	0,62%	0,56%	0,00%	0,56%	0,49%	0,48%	0,48%	0,00%	0,49%	1,65%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,61%	0,00%	0,63%	0,00%	0,00%	0,78%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,56%	0,60%	0,58%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,06%	1,64%	1,67%	1,69%	1,71%	1,74%	1,77%	2,47%	1,82%	2,39%	2,40%	3,01%	3,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes 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	179	187	174	185	179	177	176	182	181	177	176	163	163
1 cuota en mora	26	23	28	17	20	23	22	18	14	19	21	26	29
2 cuota en mora	6	0	7	4	4	3	3	1	3	2	2	7	1
3 cuota en mora	0	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	3
4 cuota en mora	0	0	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0
5 cuota en mora	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	3	4	4	4	4	4	4	3	4	5	5	6	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	215	215	214	211	209	207	206	206	205	205	205	203	202

(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	83,26%	86,98%	81,31%	87,68%	85,65%	85,51%	85,44%	88,35%	88,29%	86,34%	85,85%	80,30%	80,69%
1 cuota en mora	12,09%	10,70%	13,08%	8,06%	9,57%	11,11%	10,68%	8,74%	6,83%	9,27%	10,24%	12,81%	14,36%
2 cuota en mora	2,79%	0,00%	3,27%	1,90%	1,91%	1,45%	1,46%	0,49%	1,46%	0,98%	0,98%	3,45%	0,50%
3 cuota en mora	0,00%	0,47%	0,00%	0,47%	0,48%	0,00%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,00%	0,49%	1,49%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,48%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,49%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,40%	1,86%	1,87%	1,90%	1,91%	1,93%	1,94%	1,46%	1,95%	2,44%	2,44%	2,96%	2,97%
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 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 16,98% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,63%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2019, alcanzaban un 18.56% para la morosidad total y un 3,0% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	16.137	12.598	9.342	16.250	8.550	-	20.864	-	-	18.458	-
Total Prepagos	-	-	16.137	12.598	9.342	16.250	8.550	-	20.864	-	-	18.458	-
Prepagos Acumulados	3.133.647	3.133.647	3.149.784	3.162.382	3.171.724	3.187.974	3.196.523	3.196.523	3.217.388	3.217.388	3.217.388	3.235.846	3.235.846

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,18%	0,14%	0,10%	0,18%	0,09%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,18%	0,14%	0,10%	0,18%	0,09%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,60%	34,60%	34,78%	34,92%	35,02%	35,20%	35,29%	35,29%	35,52%	35,52%	35,52%	35,73%	35,73%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	3	2	2	1	0	1	0	0	2	0
Total Prepagos	0	0	1	3	2	2	1	0	1	0	0	2	0
Prepagos Acumulados	184	184	185	188	190	192	193	193	194	194	194	196	196

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,21%	0,62%	0,41%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,21%	0,62%	0,41%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%
Prepagos Acumulados	38,17%	38,17%	38,38%	39,00%	39,42%	39,83%	40,04%	40,04%	40,25%	40,25%	40,25%	40,66%	40,66%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	8,38%	8,81%	8,10%	8,38%	8,38%	0,00%	8,80%	0,00%	0,00%	9,40%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	192	201	194	199	196	-	205	-	-	209	-
Plazo Remanente	-	-	168	85	46	83	104	-	155	-	-	91	-

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

El mercado hipotecario ha sufrido un nivel de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. A pesar de lo anterior, se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A diciembre de 2018 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,60 %, y en diciembre de 2019 llegó a un 35,73%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A diciembre de 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,22% y a diciembre de 2019 fue de un 0,36%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-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	8,80%	8,80%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,79%	8,79%
Relación Deuda/Garantía	28,80%	28,45%	27,95%	27,69%	27,36%	26,99%	26,57%	26,20%	25,60%	25,23%	24,85%	24,38%	24,27%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	87	86	85	85	84	84	83	82	80	80	79	79	78

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2018 fue de un 28.8% y a diciembre de 2019 fue de un 24,27% teniendo una variación a la baja, en promedio de 4,53%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	358.633	265.052	265.052	265.052	182.205	182.205	182.205	60.128	60.128	60.128	0	0	0
Saldo Insoluto Total	2.134.464	2.073.283	2.073.283	2.073.283	2.023.427	2.023.427	1.934.942	1.934.942	1.934.942	1.934.942	1.764.942	1.764.942	1.764.942
Valor Par Preferente	363.721	266.320	267.574	268.828	183.065	183.927	184.789	60.415	60.699	60.984	0	0	0
Valor Par Total	2.171.946	2.085.529	2.097.780	2.110.031	2.035.484	2.047.544	2.059.604	1.946.642	1.958.329	1.970.015	1.848.147	1.859.319	1.876.297

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	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,40	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	4,30	5,75	5,62	5,50	7,84	7,65	7,50	22,41	21,75	21,43	0,00	0,00	0,00
Razón Activos/Pasivos Total	0,72	0,73	0,72	0,70	0,71	0,69	0,68	0,70	0,68	0,67	0,72	0,70	0,69
Razón Activos/Pasivos Ajust	4,34	5,75	5,68	5,61	7,94	7,84	7,74	22,56	22,25	21,93	0,00	0,00	0,00
Razón Activos sin Mora/Pas	3,61	5,07	4,70	4,97	6,76	6,72	6,66	19,48	19,66	18,98	0,00	0,00	0,00

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y las de activos sobre pasivos han mostrado un aumento natural en el último año.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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	23.018	23.717	21.266	23.240	21.504	21.972	22.058	28.625	28.404	28.404	21.976	20.013	21.245
Ingresos deudores morosos	5.380	4.896	4.814	19.568	6.001	6.008	6.710	21.539	22.123	22.147	3.934	4.154	5.528
Ingresos por prepago	-	-	16.608	12.786	9.596	16.736	8.740	-	21.435	-	-	19.037	-

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	2.260	2.601	4.398	332	6.982	1.574	163	4.694	1.484	645	14.932	1.556	244
Pago Ordinario de Capital	0	15.635	0	0	12.301	0	0	8.880	0	0	3.110	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	5.094	0	0	3.577	0	0	2.582	0	0	853	0	0
Prepagos Preferentes	0	78.012	0	0	70.405	0	0	113.002	0	0	56.986	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132.949	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 341

I.13 Otros

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