

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°2)

Santiago, Chile
30 de junio de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securitizadora Security S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio de Patrimonio Separado N°2 - Securitizadora Security S.A., al 30 de junio de 2019; el estado de determinación de excedentes intermedio por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2018 y sus correspondientes notas a los estados financieros de Patrimonio Separado N°2 - Securitizadora Security S.A., fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 13 de agosto de 2018, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a tales estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén 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 intermedios.



Rodrigo Arroyo N.

EY Audit SpA.

Santiago, 12 de agosto de 2019

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°2)

30 de junio de 2019 y 2018

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
11.010	Disponible		972.209	451.597
11.020	Valores negociables		35.625	54.584
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		221.809	445.514
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		221.809	445.514
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		16.047	39.320
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.245.690	991.015
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.290.669	2.709.030
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.290.669	2.709.030
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		1.290.669	2.709.030
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.536.359	3.700.045
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.661	3.825
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		465	466
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		682	771
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		498	499
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.985	3.987
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		104.063	259.491
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.857	2.042
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.170.657	79.545
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.287.868	350.626
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		6.898.132	8.603.119
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		6.898.132	8.603.119
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.446.984)	(5.059.633)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.446.984)	(5.059.633)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(202.657)	(194.067)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.649.641)	(5.253.700)
20.000	TOTAL PASIVOS		2.536.359	3.700.045

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
 NO AUDITADO
 (Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		72.936	133.344
35.120	Intereses por inversiones		3.632	1.075
35.130	Reajustes por activos securitizados		20.800	44.552
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		34.951	4.892
35.100	TOTAL INGRESOS		132.319	183.863
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(8.207)	(9.204)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(2.794)	(2.792)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(688)	(897)
35.225	Remuneración banco pagador		(503)	(502)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.022)	(4.012)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(292.990)	(319.568)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(96.244)	(115.170)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(4.443)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.381)	(2.356)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(412.272)	(454.501)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		77.296	76.571
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(202.657)	(194.067)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados 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 intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. 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	1,4	1,5

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.903,30 y \$27.158,77, al 30 de junio 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 período.

g) Activos securitizados

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de 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 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.661 (M\$3.825 al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	182
Cuentas de resultados	IPC	2.091	1.616
Déficit acumulados	IPC	75.205	74.773
Totales		77.296	76.571

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	5.925	9.098
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	5.923	9.098
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	5.924	9.098
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	6.011	9.097
Fondos Mutuos Security Plus	\$	5.923	9.097
Fondos Mutuos Itaú Selec	\$	5.919	9.096
Totales		35.625	54.584

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	60	62	7.295	15.905
4 o más	7	5	8.170	9.073
Totales	67	67 (a)	15.465	24.978

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 156 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2019 (185 al 30 de junio 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 12,11% 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 13 meses (9 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	%
Valor par	214.490	435.439	1.248.083	2.647.762	1.462.573	3.083.201	12,11
Aj. Tasa valorización	7.319	10.075	42.586	61.268	49.905	71.343	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	221.809	445.514	1.290.669	2.709.030	1.512.478	3.154.544	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	-	13.697
Activos securitizados en mora (b)	15.465	24.978
Otros	582	645
Totales	16.047	39.320

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	871	1.033
Administración maestra (b)	2.790	2.792
Totales	3.661	3.825

- (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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	-	694
Seguros	3.857	1.286
Otros	-	62
Totales	3.857	2.042

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 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago pago int. amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
							M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem. Sem.	1.274.720	339.036	nacional
Obligaciones por prepago							(104.063)	(259.491)	
Total porción corto plazo							1.170.657	79.545	
Bonos largo plazo									
228-02-05-00	BSECS-2A	49.656	UF	7,5%	01-07-2021	Sem. Sem.	161.865	2.333.230	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	232.841	UF	7,5%	01-07-2021	Sem. Sem.	6.736.267	6.269.889	nacional
Obligaciones por prepago							-	-	
Total largo plazo							6.898.132	8.603.119	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, 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 30 de junio de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-06-2019		30-06-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.371.779)	-	(4.849.086)	-
Revalorización de excedentes	(75.205)	-	(72.736)	-
Déficit del ejercicio	-	(202.657)	-	(188.781)
Saldo final	(5.446.984)	(202.657)	(4.921.822)	(188.781)
Saldo actualizado	-	-	(5.059.633)	(194.067)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(824)	(1.350)
Otros gastos (a)	(1.557)	(1.006)
Totales	(2.381)	(2.356)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
administradora de fondos para la vivienda		4.244
Termino plazo parcial	33.817	-
Otros	1.134	648
Totales	34.951	4.892

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

El detalle al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(5.390)	(6.394)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.817)	(2.810)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.022)	(4.012)
Remuneración banco pagador	(4)	(503)	(502)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(897)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.794)	(2.792)
Totales		(16.214)	(17.407)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

	<u>Institución</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Oportunidad</u>	<u>Cálculo</u>
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	EY Serv. Profes. de Aud. y Ases. SpA	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 30 de junio 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 intermedios no auditados, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	972.209	451.597
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	35.625	54.584
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	221.809	445.514
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	16.047	39.320
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.290.669	2.709.030
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.023.881	545.501
	\$REAJUSTABLES	1.512.478	3.154.544
TOTAL ACTIVOS		2.536.359	3.700.045

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.661	3.825
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	465	466
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	771
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	498	499
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.985	3.987
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	104.063	259.491
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.857	2.042
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.170.657	79.545
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	107.920	261.533
	\$REAJUSTABLES	1.179.948	89.093
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.287.868	350.626

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-06-2019

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	161.865	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	161.865
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.736.267	7,5%	6.736.267
Total pasivo largo plazo		161.865		-		6.736.267		6.898.132

30-06-2018

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	2.154.309	7,5%	178.921	7,5%	-	7,5%	2.333.230
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.269.889	7,5%	6.269.889
Total pasivo largo plazo		2.154.309		178.921		6.269.889		8.603.119

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	10.574	8.303	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	961.635	443.294	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA/ M1	5.925	9.098	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	5.923	9.098	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	5.924	9.098	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	6.011	9.097	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securiry Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	5.923	9.097	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	5.919	9.096	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2018.

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 1 de julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 56 láminas de securitización por M\$103.058 y M\$858.547, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 12 de agosto de 2019, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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. 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

I.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	156
Saldo Insoluto Total	10.276.020	1.450.441
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.427	14.470
Tasa de Originación	12,11%	12,02%
Plazo Transcurrido	11	227
Plazo Remanente	222	13
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	22,54%

I.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	156

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	12.082.129	1.385.568	433	87	255	24	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.674.198	6.497.042	300	300	255	24	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												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	1.943.995	2.025.668	1.902.670	1.739.603	1.636.361	1.549.973	1.579.215	1.394.216	1.209.524	1.086.917	1.007.728	972.876	924.855
1 cuota en mora	499.497	476.114	582.342	498.353	512.277	411.462	350.270	320.888	437.105	351.637	338.634	235.783	241.224
2 cuota en mora	437.775	375.885	279.424	272.587	274.289	280.568	210.614	177.716	186.534	214.967	230.984	214.102	160.193
3 cuota en mora	91.021	54.886	58.736	123.416	93.616	78.911	86.193	59.462	89.123	75.534	38.674	52.765	68.279
4 cuota en mora	36.693	39.009	31.782	46.180	38.953	4.492	31.028	25.113	14.063	45.343	26.982	14.063	26.676
5 cuota en mora	-	12.780	12.780	31.782	15.096	38.953	-	17.105	-	-	35.047	3.795	5.943
6 y mas cuotas en mora(1)	52.849	52.849	52.849	50.254	50.254	65.350	67.414	67.414	45.148	36.163	36.163	48.580	23.271
Activos en liquidación	15.710	15.710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.061.829	3.037.190	2.920.583	2.762.176	2.620.845	2.429.708	2.324.736	2.061.914	1.981.497	1.810.561	1.714.211	1.541.964	1.450.441

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	63,49%	66,70%	65,15%	62,98%	62,44%	63,79%	67,93%	67,62%	61,04%	60,03%	58,79%	63,09%	63,76%
1 cuota en mora	16,31%	15,68%	19,94%	18,04%	19,55%	16,93%	15,07%	15,56%	22,06%	19,42%	19,75%	15,29%	16,63%
2 cuota en mora	14,30%	12,38%	9,57%	9,87%	10,47%	11,55%	9,06%	8,62%	9,41%	11,87%	13,47%	13,89%	11,04%
3 cuota en mora	2,97%	1,81%	2,01%	4,47%	3,57%	3,25%	3,71%	2,88%	4,50%	4,17%	2,26%	3,42%	4,71%
4 cuota en mora	1,20%	1,28%	1,09%	1,67%	1,49%	0,18%	1,33%	1,22%	0,71%	2,50%	1,57%	0,91%	1,84%
5 cuota en mora	0,00%	0,42%	0,44%	1,15%	0,58%	1,60%	0,00%	0,83%	0,00%	0,00%	2,04%	0,25%	0,41%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,73%	1,74%	1,81%	1,82%	1,92%	2,69%	2,90%	3,27%	2,28%	2,00%	2,11%	3,15%	1,60%
Activos en liquidación	0,51%	0,52%	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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	118	123	118	115	112	107	112	107	97	94	93	94	95
1 cuota en mora	29	27	36	30	33	28	28	25	36	32	34	29	26
2 cuota en mora	28	24	18	20	19	22	17	18	16	20	19	23	23
3 cuota en mora	5	4	3	7	5	5	6	6	8	8	4	5	5
4 cuota en mora	2	2	2	2	2	1	2	1	2	4	3	2	3
5 cuota en mora	0	1	1	2	1	2	0	1	0	0	4	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	5	3
Activos en liquidación	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	185	184	181	179	175	169	169	162	162	161	160	159	156

(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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	63,78%	66,85%	65,19%	64,25%	64,00%	63,31%	66,27%	66,05%	59,88%	58,39%	58,13%	59,12%	60,90%
1 cuota en mora	15,68%	14,67%	19,89%	16,76%	18,86%	16,57%	16,57%	15,43%	22,22%	19,88%	21,25%	18,24%	16,67%
2 cuota en mora	15,14%	13,04%	9,94%	11,17%	10,86%	13,02%	10,06%	11,11%	9,88%	12,42%	11,88%	14,47%	14,74%
3 cuota en mora	2,70%	2,17%	1,66%	3,91%	2,86%	2,96%	3,55%	3,70%	4,94%	4,97%	2,50%	3,14%	3,21%
4 cuota en mora	1,08%	1,09%	1,10%	1,12%	1,14%	0,59%	1,18%	0,62%	1,23%	2,48%	1,88%	1,26%	1,92%
5 cuota en mora	0,00%	0,54%	0,55%	1,12%	0,57%	1,18%	0,00%	0,62%	0,00%	0,00%	2,50%	0,63%	0,64%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,62%	1,63%	1,66%	1,68%	1,71%	2,37%	2,37%	2,47%	1,85%	1,86%	1,88%	3,14%	1,92%
Activos en liquidación	0,54%	0,54%	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 junio de 2019, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 36,24% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 3,85%.

Los mismos indicadores en relación a junio 2018 son 36,51% y 2,93% 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 levemente son superiores en 2018 en lo que mora total se refiere.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	24.639	29.550	13.310	30.526	15.068	-	68.363	-	12.696	-	22.518	-
Total Prepagos	-	24.639	29.550	13.310	30.526	15.068	-	68.363	-	12.696	-	22.518	-
Prepagos Acumulados	4.488.798	4.513.436	4.542.986	4.556.296	4.586.822	4.601.890	4.601.890	4.670.253	4.670.253	4.682.949	4.682.949	4.705.467	4.705.467

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,24%	0,29%	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%	0,67%	0,00%	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,24%	0,29%	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%	0,67%	0,00%	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%
Prepagos Acumulados	43,68%	43,92%	44,21%	44,34%	44,64%	44,78%	44,78%	45,45%	45,45%	45,57%	45,57%	45,79%	45,79%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	1	2	1	2	1	0	4	0	1	0	1	0
Total Prepagos	0	1	2	1	2	1	0	4	0	1	0	1	0
Prepagos Acumulados	227	228	230	231	233	234	234	238	238	239	239	240	240

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
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%	0,19%	0,37%	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%	0,74%	0,00%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,19%	0,37%	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%	0,74%	0,00%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%
Prepagos Acumulados	42,19%	42,38%	42,75%	42,94%	43,31%	43,49%	43,49%	44,24%	44,24%	44,42%	44,42%	44,61%	44,61%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Tasa de Originacion	0,00%	11,83%	12,61%	12,91%	12,51%	12,58%	0,00%	12,10%	0,00%	12,23%	0,00%	11,54%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	236	239	237	237	239	-	234	-	236	-	237	-
Plazo Remanente	-	4	1	3	3	1	-	6	-	4	-	3	-

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y que actualmente está en niveles muy bajos, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en que los prepagos han tenido un bajo movimiento. Si bien en los patrimonios con mayor antigüedad, se puede tender a un leve aumento de los prepagos pero los créditos ya han recibido buena parte del interés del activo.

A junio de 2018, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 43,68% respecto a la cartera inicial, llegando a 45,79% a junio de 2019 teniendo una variación del 2,11% 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.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Activos en Proceso Judicial	7	6	9	7	6	8	6	7	6	8	9	8	5
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	105	105	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Activos en Proceso Judicial	1,30%	1,12%	1,67%	1,30%	1,12%	1,49%	1,12%	1,30%	1,12%	1,49%	1,67%	1,49%	0,93%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,19%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,52%	19,52%	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 Securizadora 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. Cabe señalar que el comportamiento de la cartera ha sido bueno en sus pagos ya que no se han acumulado viviendas por liquidar.

Los activos en procesos judiciales llegan a junio 2018 a un 1,18% y 0,77% a junio de 2019. 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,19%	12,19%	12,17%	12,16%	12,15%	12,13%	12,12%	12,10%	12,10%	12,07%	12,06%	12,03%	12,02%
Relación Deuda/Carantía	27,56%	27,36%	27,21%	27,03%	27,09%	26,73%	27,23%	25,76%	25,87%	24,68%	24,35%	22,99%	22,54%
Plazo Transcurrido	231	232	232	232	232	232	232	231	231	229	229	227	227
Plazo Remanente	9	8	8	8	8	8	8	9	9	11	11	13	13

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 27,56% a 22,54% entre junio 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	2.575.901	2.227.871	2.227.871	2.227.871	2.227.871	2.227.871	2.227.871	1.385.568	1.385.568	1.385.568	1.385.568	1.385.568	1.385.568
Saldo Insoluto Total	8.619.661	8.494.175	8.494.175	8.494.175	8.494.175	8.494.175	8.494.175	7.882.610	7.882.610	7.882.610	7.882.610	7.882.610	7.882.610
Valor Par Preferente	2.670.743	2.241.556	2.255.228	2.268.901	2.282.573	2.296.245	2.309.918	1.394.069	1.402.573	1.411.076	1.419.579	1.428.082	1.436.586
Valor Par Total	8.937.058	8.546.312	8.598.441	8.650.569	8.702.698	8.754.827	8.806.956	7.930.974	7.979.350	8.027.725	8.076.101	8.124.477	8.172.852

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60	1,60
Razón Tasas	1,63	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60	1,60
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,19	1,36	1,31	1,24	1,18	1,09	1,04	1,49	1,43	1,31	1,24	1,11	1,05
Razón Activos/Pasivos	0,36	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,27	0,26	0,25	0,23	0,22	0,20	0,18
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,29	1,37	1,39	1,39	1,39	1,31	1,26	1,54	1,48	1,37	1,30	1,19	1,12
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,86	0,92	0,93	0,93	0,94	0,91	0,93	1,06	0,92	0,84	0,79	0,78	0,74

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, sin embargo, a junio de 2019 se aprecia una baja en este indicador. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo con una baja en el último mes.

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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	15.192	15.546	15.517	12.608	12.606	12.602	11.619	11.845	8.838	8.947	7.577	8.170	6.518
Ingresos deudores morosos	15.192	16.312	14.811	12.137	14.903	11.234	14.529	10.328	8.733	9.553	8.027	10.696	5.720
Ingresos por prepago	-	24.622	29.486	13.288	30.486	15.011	-	68.411	-	12.687	-	22.422	-

I.10.2 Egresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.688	10.641	2.983	1.655	3.247	2.860	3.992	7.982	4.208	2.148	1.683	2.007	2.276
Pago Ordinario de Capital	0	83.876	0	0	0	0	0	77.907	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	94.726	0	0	0	0	0	82.093	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	263.699	0	0	0	0	0	764.994	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.

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.