

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado N°5)**

*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°5 - 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°5 - 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°5)**

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: 341

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**  
**NO AUDITADO**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2018</b>
11.010	Disponible		152.922	105.311
11.020	Valores segociables		60.611	68.689
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		315.600	328.700
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		321.578	342.757
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(5.978)	(14.057)
11.200	Otros activos circulantes		34.335	40.716
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>563.468</b>	<b>543.416</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.078.418	1.353.861
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.078.418	1.353.861
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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1.078.418</b>	<b>1.353.861</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.641.886</b>	<b>1.897.277</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.790	2.792
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.976	6.514
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		682	771
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		415	415
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.245	1.246
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		43.100	10.241
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		584	602
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		359	96.089
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>56.151</b>	<b>118.670</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.986.561	2.132.765
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>1.986.561</b>	<b>2.132.765</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(391.241)	(317.923)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(391.241)	(317.923)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del periodo (déficit)		(9.585)	(36.235)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(400.826)</b>	<b>(354.158)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.641.886</b>	<b>1.897.277</b>

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  
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
<b>INGRESOS</b>		
35.110 Intereses por activos securitizados	79.811	63.625
35.120 Intereses por inversiones	1.031	880
35.130 Reajustes por activos securitizados	17.629	23.593
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	10.336	5.406
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>	<b>108.807</b>	<b>93.504</b>
<b>GASTOS</b>		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(11.214)	(11.258)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(7.741)	(7.722)
35.220 Remuneración por auditoria externa	(688)	(897)
35.225 Remuneración banco pagador	(833)	(833)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.499)	(2.499)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(72.124)	(77.104)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(24.232)	(29.777)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(2.080)	(1.472)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	-	(115)
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(2.349)	(2.987)
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(123.760)</b>	<b>(134.664)</b>
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	5.368	4.925
<b>23.200 DÉFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(9.585)</b>	<b>(36.235)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) 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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación Índice de Precios al Consumidor	1,4	1,5

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$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 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\$5.978 y M\$14.057 por los períodos terminados al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.790 (M\$2.792 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 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 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	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Cuentas de resultado	IPC	(34)	227
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	5.402	4.698
<b>Totales</b>		<b>5.368</b>	<b>4.925</b>

**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	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	60.611	68.689
<b>Totales</b>		<b>60.611</b>	<b>68.689</b>

**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	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	26	24	5.106	3.872
4 o más	4	6	29.229	36.844
<b>Totales</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>34.335</b>	<b>40.716</b>

(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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 206 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de junio de 2019 (221 al 30 de junio 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 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 83 meses (91 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos 30 de junio 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	308.929	333.069	1.035.998	1.315.593	1.344.927	1.648.662	9,03
Aj. Tasa valorización	12.649	9.688	42.420	38.268	55.069	47.956	7,97
Prov. Activos securitizados	(5.978)	(14.057)	-	-	(5.978)	(14.057)	
<b>Totales</b>	<b>315.600</b>	<b>328.700</b>	<b>1.078.418</b>	<b>1.353.861</b>	<b>1.394.018</b>	<b>1.682.561</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos Securitizados en mora (a)	34.335	40.716
<b>Totales</b>	<b>34.335</b>	<b>40.716</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

**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 maestra	(a)	2.790	2.792
Totales		2.790	2.792

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Banco custodio	558	577
Otros	26	25
Totales	584	602

**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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	43.459	106.330	nacional
Obligaciones por prepago								(43.100)	(10.241)	
Total porción corto plazo								359	96.089	
<b>Bonos largo plazo</b>										
341-09-09-03	BSECS-5A1	6.436	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	138.676	412.807	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	18.407	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	522.987	486.783	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	46.631	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.324.898	1.233.175	nacional
Total largo plazo								1.986.561	2.132.765	

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 período, 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 30-06-2019		M\$ 30-06-2018	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(385.839)	-	(304.694)	-
Revalorización de excedentes	(5.402)	-	(4.570)	-
Déficit del Ejercicio	-	(9.585)	-	(35.248)
Saldo final	(391.241)	(9.585)	(309.264)	(35.248)
Saldo actualizado	-	-	(317.923)	(36.235)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados 30 de junio de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(140)	(510)
Banco custodio (a)	(1.065)	(1.086)
Otros gastos (a)	(1.144)	(1.391)
Totales	(2.349)	(2.987)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	9.993	3.009
Otros ingresos	343	2.397
Totales	10.336	5.406

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(5.615)	(5.659)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.599)	(5.599)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.499)	(2.499)
Remuneración banco pagador	(4)	(833)	(833)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(897)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.741)	(7.722)
<b>Totales</b>		<b>(22.975)</b>	<b>(23.209)</b>

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	EY Serv. Profes. de Aud. y Ases. 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 Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008, y EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

**Nota 17 - Garantía 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 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.

**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) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	152.922	105.311
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	60.611	68.689
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	321.578	342.757
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.978)	(14.057)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	34.335	40.716
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.078.418	1.353.861
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	241.890	200.659
	\$REAJUSTABLES	1.399.996	1.696.618
TOTAL ACTIVOS		1.641.886	1.897.277

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.790	2.792
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.976	6.514
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	771
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	415	415
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.245	1.246
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	43.100	10.241
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	584	602
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	359	96.089
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	43.684	10.843
	\$REAJUSTABLES	12.467	107.827
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		56.151	118.670

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2019**

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	76.490	5,8%	33.889	5,8%	28.297	5,8%	-	5,8%	138.676
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	522.987	7,5%	522.987
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.324.898	7,5%	1.324.898
Total pasivo largo plazo		76.490		33.889		28.297		1.847.885		1.986.561

**30-06-2018**

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	189.612	5,8%	131.903	5,8%	91.292	5,8%	0	5,8%	412.807
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	486.783	7,5%	486.783
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.233.175	7,5%	1.233.175
Total pasivo largo plazo		189.612		131.903		91.292		1.719.958		2.132.765

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-06-2019	M\$ 30-06-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.996	9.869	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	122.926	95.442	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	60.611	68.689	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 período terminado el 30 de junio 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 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.

En octubre de 2018 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 1 de julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 32 láminas de securitización por M\$11.318 y M\$111.579, 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 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 preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en 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	206
Saldo Insoluto Total	8.926.963	1.346.809
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.830	8.917
Tasa de Originación	9,03%	8,81%
Plazo Transcurrido	16	204
Plazo Remanente	240	83
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	26,57%

#### 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.	Mtuos Hipotecarios Endosables	482	206

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	8.929.056	179.588	640	49	285	96	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	167.420	513.615	30	30	285	96	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	424.130	1.301.159	76	76	285	96	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												
	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
Al día	1.438.136	1.429.015	1.354.817	1.343.265	1.374.572	1.377.809	1.262.150	1.323.426	1.211.310	1.269.795	1.196.689	1.172.301	1.153.746
1 cuota en mora	181.427	152.197	226.435	207.907	148.585	135.889	190.970	144.790	174.312	105.419	150.148	151.013	137.675
2 cuota en mora	14.817	43.908	23.662	31.587	18.500	4.799	42.469	-	48.273	27.736	20.593	26.480	24.081
3 cuota en mora	-	-	-	7.255	17.802	13.421	-	9.013	-	8.957	7.897	-	7.506
4 cuota en mora	3.962	-	-	-	7.171	8.650	-	-	8.985	-	8.901	-	-
5 cuota en mora	-	3.904	-	-	-	-	8.594	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	29.410	20.441	20.258	16.602	16.491	16.379	16.128	24.583	24.443	24.276	24.136	23.969	23.802
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.667.752	1.649.465	1.625.172	1.606.616	1.583.122	1.556.948	1.520.311	1.501.811	1.467.323	1.436.183	1.408.363	1.373.763	1.346.809

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	86,23%	86,64%	83,36%	83,61%	86,83%	88,49%	83,02%	88,12%	82,55%	88,41%	84,97%	85,34%	85,67%
1 cuota en mora	10,88%	9,23%	13,93%	12,94%	9,39%	8,73%	12,56%	9,64%	11,88%	7,34%	10,66%	10,99%	10,22%
2 cuota en mora	0,89%	2,66%	1,46%	1,97%	1,17%	0,31%	2,79%	0,00%	3,29%	1,93%	1,46%	1,93%	1,79%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	1,12%	0,86%	0,00%	0,60%	0,00%	0,62%	0,56%	0,00%	0,56%
4 cuota en mora	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,56%	0,00%	0,00%	0,61%	0,00%	0,63%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,76%	1,24%	1,25%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,64%	1,67%	1,69%	1,71%	1,74%	1,77%
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												
	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
Al día	191	191	184	183	186	188	179	187	174	185	179	177	176
1 cuota en mora	22	18	26	26	21	20	26	23	28	17	20	23	22
2 cuota en mora	2	6	4	4	3	1	6	0	7	4	4	3	3
3 cuota en mora	0	0	0	1	2	2	0	1	0	1	1	0	1
4 cuota en mora	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	0	0
5 cuota en mora	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	5	4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	221	220	218	217	216	215	215	215	214	211	209	207	206

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	86,43%	86,82%	84,40%	84,33%	86,11%	87,44%	83,26%	86,98%	81,31%	87,68%	85,65%	85,51%	85,44%
1 cuota en mora	9,95%	8,18%	11,93%	11,98%	9,72%	9,30%	12,09%	10,70%	13,08%	8,06%	9,57%	11,11%	10,68%
2 cuota en mora	0,90%	2,73%	1,83%	1,84%	1,39%	0,47%	2,79%	0,00%	3,27%	1,90%	1,91%	1,45%	1,46%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,93%	0,93%	0,00%	0,47%	0,00%	0,47%	0,48%	0,00%	0,49%
4 cuota en mora	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,47%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,48%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,26%	1,82%	1,83%	1,38%	1,39%	1,40%	1,40%	1,86%	1,87%	1,90%	1,91%	1,93%	1,94%
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 junio de 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 13,77% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 2,00%. Estos mismos indicadores a junio de 2019, alcanzaban un 14,33% para la morosidad total y un 1,77% 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												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	5.664	-	5.330	7.980	-	-	15.905	12.417	9.208	16.016	8.427
Total Prepagos	-	-	5.664	-	5.330	7.980	-	-	15.905	12.417	9.208	16.016	8.427
Prepagos Acumulados	3.069.662	3.069.662	3.075.326	3.075.326	3.080.655	3.088.636	3.088.636	3.088.636	3.104.541	3.116.958	3.126.166	3.142.182	3.150.609

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%	0,00%	0,18%	0,14%	0,10%	0,18%	0,09%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%	0,00%	0,18%	0,14%	0,10%	0,18%	0,09%
Prepagos Acumulados	34,39%	34,39%	34,45%	34,45%	34,51%	34,60%	34,60%	34,60%	34,78%	34,92%	35,02%	35,20%	35,29%

#### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	0	1	1	0	0	1	3	2	2	1
Total Prepagos	0	0	1	0	1	1	0	0	1	3	2	2	1
Prepagos Acumulados	181	181	182	182	183	184	184	184	185	188	190	192	193

### Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,62%	0,41%	0,41%	0,21%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,62%	0,41%	0,41%	0,21%
Prepagos Acumulados	37,55%	37,55%	37,76%	37,76%	37,97%	38,17%	38,17%	38,17%	38,38%	39,00%	39,42%	39,83%	40,04%

### 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%	0,00%	7,82%	0,00%	8,18%	10,75%	0,00%	0,00%	8,38%	8,81%	8,10%	8,38%	8,38%
Plazo Transcurrido	-	-	188	-	191	247	-	-	192	201	194	199	196
Plazo Remanente	-	-	52	-	49	53	-	-	168	85	46	83	104

### 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 junio de 2018 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,39 %, y en junio de 2019 llegó a un 35,29%.

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 Securizadora ha optado por el rescate de láminas.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



### **I.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 junio de 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,35% y a junio de 2019 fue de un 0,21%. 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	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,80%	8,80%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%
Relación Deuda/Garantía	30,79%	30,52%	30,32%	30,15%	29,82%	29,49%	28,80%	28,45%	27,95%	27,69%	27,36%	26,99%	26,57%
Plazo Transcurrido	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204
Plazo Remanente	91	90	89	89	88	87	87	86	85	85	84	84	83

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía a junio de 2018 fue de un 30,79% y a junio de 2019 fue de un 26,57% teniendo una variación a la baja, en promedio de 4,22%.

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

## **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	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	511.575	423.507	423.507	423.507	353.481	353.481	353.481	261.245	261.245	261.245	179.588	179.588	179.588
Saldo Insoluto Total	2.199.737	2.142.469	2.142.469	2.142.469	2.103.805	2.103.805	2.103.805	2.043.503	2.043.503	2.043.503	1.994.363	1.994.363	1.994.363
Valor Par Preferente	518.841	425.520	427.524	429.528	355.152	356.824	358.497	262.495	263.731	264.967	180.435	181.285	183.058
Valor Par Total	2.237.818	2.154.929	2.167.387	2.179.845	2.116.114	2.128.432	2.140.749	2.055.573	2.067.648	2.079.723	2.006.247	2.018.133	2.040.311

### **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
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	1,41	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	3,26	3,89	3,84	3,79	4,48	4,40	4,30	5,75	5,62	5,50	7,84	7,65	7,50
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,72	0,73	0,72	0,70	0,71	0,69	0,68
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,28	3,89	3,85	3,81	4,49	4,44	4,34	5,75	5,68	5,61	7,94	7,84	7,74
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,83	3,37	3,21	3,19	3,90	3,93	3,61	5,07	4,70	4,97	6,76	6,72	6,67

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**

	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	22.197	23.949	23.796	22.029	22.907	23.548	22.687	23.376	20.961	22.906	21.195	21.656	21.852
Ingresos deudores morosos	5.370	5.892	6.860	5.072	6.062	5.304	5.303	4.826	4.745	19.287	5.915	5.922	6.647
Ingresos por prepago	-	-	6.179	-	5.337	8.062	-	-	16.370	12.603	9.459	16.495	8.658

### **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	2.373	4.888	1.903	391	14.746	25	2.227	2.564	4.335	327	6.882	1.551	161
Pago Ordinario de Capital	0	20.951	0	0	17.759	0	0	15.411	0	0	12.124	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	7.252	0	0	5.996	0	0	5.021	0	0	3.525	0	0
Prepagos Preferentes	0	67.002	0	0	52.080	0	0	76.891	0	0	69.394	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

## **I.13 Otros**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 341

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