

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
11.010	Disponible	47.182	360.154
11.020	Valores negociables	27.911	269.870
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	111.164	289.048
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	111.164	289.048
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (-	-
11.200	Otros activos circulantes	18.135	21.084
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	204.392	940.156
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	690.159	1.634.858
13.110	Activo securitizado largo plazo	690.159	1.634.858
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (-	-
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	690.159	1.634.858
10.000	TOTAL ACTIVOS	894.551	2.575.014
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.796	2.354
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.191	476
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	255	255
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	2.041	2.045
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	16	84.419
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	1.979	3.097
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla	-	1.197.809
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	9.585	1.290.809
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.022.563	6.957.681
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	7.022.563	6.957.681
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(6.024.954)	(5.581.278)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(6.024.954)	(5.581.278)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio ar	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(112.642)	(92.198)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.137.596)	(5.673.476)
20.000	TOTAL PASIVOS	894.551	2.575.014

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el Periodo Comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
			31-03-2020	31-03-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		18.308	44.565
35.120	Intereses por inversiones		86	984
35.130	Reajustes por activos securitizados		8.134	(168)
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		-	23.486
35.100	TOTAL INGRESOS		26.528	68.867
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(3.809)	(4.233)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(1.435)	(1.431)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(308)	(354)
35.225	Remuneración banco pagador		(256)	(255)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.051)	(2.045)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(127.543)	(149.012)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(69.588)	(488)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		179	-1.836
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(617)	(1.433)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(205.428)	(161.087)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		66.258	22
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(112.642)	(92.198)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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 cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 3,9%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,1	3,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.597,46 y \$27.565,76, Al 31 de marzo de 2020 y 2019, 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 31 de marzo de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.796 (M\$2.354 al 31 de marzo de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados Al 31 de marzo de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, los ingresos de la explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	705	22
Déficit acumulados	IPC	65.553	-
Totales		66.258	22

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	4.648	8.035
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	4.648	8.036
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	4.637	63.456
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	4.717	63.434
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.626	63.452
Fondos Mutuos Itau Select	\$	4.635	63.453
Total		27.911	269.866

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	53	60	4.408	15.410
4 o más	17	7	12.817	10.997
Totales	70	67(a)	17.225	26.407

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 143 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2019 (161 al 31 de marzo de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,3% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 26 meses (11 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos Al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	104.066	281.448	646.091	1.591.869	750.157	1.873.317	12,30
Aj. Tasa valo	7.098	7.600	44.068	42.989	51.166	50.589	8,28
Prov. Activos	-	-	-	-	-	-	
Totales	111.164	289.048	690.159	1.634.858	801.323	1.923.906	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2020 y 2019, 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

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	17.225	20.539
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	910	544
Totales	18.135	21.083

a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	2.367	922
Administración maestra (b)	1.429	1.431
Totales	3.796	2.353

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	389
Seguro	1.697	2.631
Otros	282	75
Totales	1.979	3.095

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series Al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	1.282.228	nacional
Obligaciones por prepago								-	(84.419)	
Total porción corto plazo								-	1.197.809	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	166.144	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	7.022.579	6.791.537	nacional
Obligaciones por prepago								(16)	-	
Total largo plazo								7.022.563	6.957.681	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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 31 de marzo de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.959.401)	-	(5.371.779)	-
Revalorización de excedentes	(65.553)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(112.642)	-	(88.738)
Saldo final	(6.024.954)	(112.642)	(5.371.779)	(88.738)
Saldo actualizado	-	-	(5.581.278)	(92.198)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados Al 31 de marzo de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(1.008)	(156)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	391	(1.277)
Totales		(617)	(1.433)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	179	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	22.373
Otros	-	1.112
Totales	179	23.485

Nota 16 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

El detalle Al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1) (2.373)	(2.801)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (1.436)	(1.432)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (2.051)	(2.045)
Remuneración banco pagador	(4) (256)	(255)
Remuneración por auditoría externa	(5) (308)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (1.435)	(1.431)
Totales	(7.859)	(8.318)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	47.182	360.154
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	27.911	269.870
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	111.164	289.002
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	18.135	(21.084)
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	690.159	1.634.904
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	93.228	651.110
	\$REAJUSTABLES	801.323	1.923.906
TOTAL ACTIVOS		894.551	2.575.016

b) Pasivos circulantes

PASIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.796	2.354
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.191	476
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	-
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	255	255
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.041	2.045
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	16	84.419
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.979	3.451
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	1.197.809
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	1.995	87.871
	\$REAJUSTABLES	7.590	1.202.941
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		9.585	1.290.812

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

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual	
		M\$		M\$		M\$		M\$		
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	-	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	-
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.022.559	7,5%	-	-	7.022.559
Total pasivo largo plazo		-		-		7.022.559		-		7.022.559

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual	
		M\$		M\$		M\$		M\$		
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	166.144	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	166.144
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.791.537	7,5%	-	-	6.791.537
Total pasivo largo plazo		166.144		-		6.791.537		-		6.957.681

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor Contable M\$ 2020	Valor Contable M\$ 2019	Cumplimiento
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	47.153	360.124	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28	30	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	4.648	8.035	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	4.648	8.036	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.637	63.456	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Larrain Vial Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.717	63.434	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BTG Pactual Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.626	63.452	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.635	63.453	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, 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.

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa., para el ejercicio 2019.

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Adicionalmente, se ha ampliado la red de empresas recaudadoras, y desarrollado campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados.

Al cierre de marzo, no se ha observado un impacto significativo en la recaudación. Sin embargo, a esta fecha aún no es posible cuantificar los efectos financieros que este evento pudiese llegar a tener en los estados financieros durante el presente ejercicio, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En primer lugar cabe señalar que este patrimonio separado ya ha cancelado completamente su serie preferente, quedando solamente la serie subordinada. Esta Securizadora continúa monitoreando el comportamiento de los activos subyacentes de manera de obtener la mejor recuperación posible de los tenedores de los bonos subordinados.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	138
Saldo Insoluto Total	10.531.660	743.019
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.960	5.873
Tasa de Originacion	12,11%	12,21%
Plazo Transcurrido	11	214
Plazo Remanente	222	26
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	17,47%

1.1.2 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	138

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

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Securitizadora Security S.A.
 Registro n° 228

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	138

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

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	12.382.700	-	433	0	255	-	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.715.848	6.903.857	300	289	255	15	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	n/a	n/a	n/a	n/a
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												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre DEFF
A1 día	1.113.957	1.032.797	997.079	947.863	883.547	742.504	678.074	544.551	476.577	412.976	386.809	395.331	363.931
1 cuota en mora	360.385	347.059	241.649	247.225	298.443	186.484	163.949	170.070	118.479	155.656	139.670	111.559	141.672
2 cuota en mora	220.315	236.730	219.428	164.178	160.918	158.173	181.622	111.672	133.293	87.422	95.573	88.967	89.767
3 cuota en mora	77.413	39.636	54.078	69.978	23.479	85.592	31.543	75.262	59.626	35.547	55.422	62.428	44.784
4 cuota en mora	46.471	27.654	14.413	27.339	22.563	8.293	51.075	30.775	41.037	51.933	28.655	47.786	45.556
5 cuota en mora	-	35.918	3.889	6.091	-	5.205	-	14.665	8.522	-	7.750	7.750	16.730
6 y mas cuotas en mora(1)	37.062	37.062	49.788	23.850	23.850	23.850	23.850	23.861	28.340	32.830	32.830	32.830	40.580
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.855.603	1.756.856	1.580.324	1.486.525	1.412.800	1.210.102	1.130.114	970.855	865.874	776.364	746.708	746.651	743.019

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Securitizadora Security S.A.
Registro n° 228

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	60,03%	58,79%	63,09%	63,76%	62,54%	61,36%	60,00%	56,09%	55,04%	53,19%	51,80%	52,95%	48,98%
1 cuota en mora	19,42%	19,75%	15,29%	16,63%	21,12%	15,41%	14,51%	17,52%	13,68%	20,05%	18,70%	14,94%	19,07%
2 cuota en mora	11,87%	13,47%	13,89%	11,04%	11,39%	13,07%	16,07%	11,50%	15,39%	11,26%	12,80%	11,92%	12,08%
3 cuota en mora	4,17%	2,26%	3,42%	4,71%	1,66%	7,07%	2,79%	7,75%	6,89%	4,58%	7,42%	8,36%	6,03%
4 cuota en mora	2,50%	1,57%	0,91%	1,84%	1,60%	0,69%	4,52%	3,17%	4,74%	6,69%	3,84%	6,40%	6,13%
5 cuota en mora	0,00%	2,04%	0,25%	0,41%	0,00%	0,43%	0,00%	1,51%	0,98%	0,00%	1,04%	1,04%	2,25%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,00%	2,11%	3,15%	1,60%	1,69%	1,97%	2,11%	2,46%	3,27%	4,23%	4,40%	4,40%	5,46%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	94	93	94	95	96	90	86	75	79	77	73	74	68
1 cuota en mora	32	34	29	26	27	23	23	29	20	28	26	22	29
2 cuota en mora	20	19	23	23	23	22	25	19	21	17	19	17	16
3 cuota en mora	8	4	5	5	3	9	5	13	11	7	10	12	8
4 cuota en mora	4	3	2	3	2	1	6	5	6	8	5	8	8
5 cuota en mora	0	4	1	1	0	1	0	3	2	0	1	1	3
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	5	3	3	3	3	3	4	5	5	5	6
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	161	160	159	156	154	149	148	147	143	142	139	139	138

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	58,39%	58,13%	59,12%	60,90%	62,34%	60,40%	58,11%	51,02%	55,24%	54,23%	52,52%	53,24%	49,28%
1 cuota en mora	19,88%	21,25%	18,24%	16,67%	17,53%	15,44%	15,54%	19,73%	13,99%	19,72%	18,71%	15,83%	21,01%
2 cuota en mora	12,42%	11,88%	14,47%	14,74%	14,94%	14,77%	16,89%	12,93%	14,69%	11,97%	13,67%	12,23%	11,59%
3 cuota en mora	4,97%	2,50%	3,14%	3,21%	1,95%	6,04%	3,38%	8,84%	7,69%	4,93%	7,19%	8,63%	5,80%
4 cuota en mora	2,48%	1,88%	1,26%	1,92%	1,30%	0,67%	4,05%	3,40%	4,20%	5,63%	3,60%	5,76%	5,80%
5 cuota en mora	0,00%	2,50%	0,63%	0,64%	0,00%	0,67%	0,00%	2,04%	1,40%	0,00%	0,72%	0,72%	2,17%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,86%	1,88%	3,14%	1,92%	1,95%	2,01%	2,03%	2,04%	2,80%	3,52%	3,60%	3,60%	4,35%
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 marzo de 2020, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 51,02% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 13,84%.

Los mismos indicadores en relación a marzo 2019 son 39,97% y 4,50% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomado las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, que son superiores en 2019 en lo que mora total se refiere.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	13.012	-	23.078	-	-	54.307	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	13.012	-	23.078	-	-	54.307	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	4.835.796	4.835.796	4.858.874	4.858.874	4.858.874	4.913.180	4.913.180	4.913.180	4.913.180	4.913.180	4.913.180	4.913.180	4.913.180

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,12%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,92%	45,92%	46,14%	46,14%	46,14%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	1	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	1	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	239	239	240	240	240	243	243	243	243	243	243	243	243

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
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	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	44,42%	44,42%	44,61%	44,61%	44,61%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Tasa de Originacion	12,23%	0,00%	11,54%	0,00%	0,00%	12,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	236	-	237	-	-	204	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	4	-	3	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-

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

A marzo de 2020, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,65% respecto a la cartera inicial, a marzo de 2019 este índice fue 45,92%, teniendo una variación del 0,73% manteniendo un alza moderada en este índice.

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 Securitizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de activos. Como ya se mencionó los fondos se destinan a rescatar series subordinadas.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos provenientes de prepagos se reservan para rescatar pasivos.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	133.636	149.107	133.636	81.045	60.541	43.440	99.576	99.576	206.102	211.793	211.793	211.793	211.793
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334	2.286.334

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	1,27%	1,42%	1,27%	0,77%	0,57%	0,41%	0,95%	0,95%	1,96%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	8	9	8	5	4	3	6	6	12	12	12	12	12
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	1,49%	1,67%	1,49%	0,93%	0,74%	0,56%	1,12%	1,12%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que 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. Al cierre de los Estados Financieros los activos en proceso judicial alcanzan a un 2,01%, más alto que al cierre de marzo 2019. Dado el poco plazo residual de este

Securizadora Security S.A.
 Registro n° 228

patrimonio y de los activos, es esperable que los deudores se vayan poniendo al día paulatinamente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,07%	12,06%	12,03%	12,02%	12,00%	12,04%	12,05%	12,09%	12,14%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%
Relación Deuda/Garantía	24,68%	24,35%	22,99%	22,54%	23,22%	21,29%	20,82%	20,74%	20,50%	19,50%	18,58%	18,02%	17,47%
Plazo Transcurrido	229	229	227	227	227	224	223	219	216	212	212	213	26
Plazo Remanente	11	11	13	13	13	16	17	21	24	28	28	27	17

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 24,68% a 17,47% entre marzo de 2019 y 2020 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	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	1.420.037	1.420.037	1.420.037	1.420.037	486.994	486.994	486.994	486.994	486.994	486.994	0	0	0
Saldo Insoluto Total	8.078.708	8.078.708	8.078.708	8.078.708	7.390.851	7.390.851	7.390.851	7.390.851	7.390.851	7.390.851	6.895.608	6.895.608	6.895.608
Valor Par Preferente	1.446.180	1.454.895	1.463.609	1.472.324	489.975	492.964	495.952	498.941	501.930	504.918	0	0	0
Valor Par Total	8.227.434	8.277.013	8.326.592	8.376.171	7.436.200	7.481.557	7.526.915	7.572.273	7.617.630	7.662.988	6.937.938	6.980.257	7.022.575

I.9 Relación activo y pasivo

Securizadora Security S.A.
Registro n° 228

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,61	1,61	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,61	1,61	1,60	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,31	1,24	1,11	1,05	2,90	2,48	2,32	1,99	1,78	1,59	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos	0,23	0,22	0,20	0,18	0,19	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,37	1,30	1,19	1,12	2,90	2,50	2,34	2,01	1,80	1,61	0,11	0,11	0,11
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,84	0,79	0,78	0,74	1,81	1,54	1,41	1,14	1,00	0,87	0,06	0,06	0,05

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza al indicador Ajustado. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta una baja a enero de 2020 debido al cumplimiento contractual de plazo de muchos activos y al término de la serie preferente

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	9.170	7.765	8.373	6.681	6.202	5.511	4.848	3.790	3.673	3.112	3.003	3.295	2.919
Ingresos deudores morosos	9.170	8.227	10.962	5.862	10.048	5.802	6.947	3.704	5.571	5.069	4.465	4.164	3.271
Ingresos por prepago	-	69.819	-	12.846	-	22.790	-	-	53.788	-	-	-	-

I.10.2 Egresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.202	1.725	2.057	2.333	9.745	3.560	1.589	3.082	1.522	2.176	1.713	11.110	1.064
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	53.227	0	0	0	0	0	419.148	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	52.205	0	0	0	0	0	17.750	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	878.329	0	0	0	0	0	62.899	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	259.797	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

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

Securizadora Security S.A.
Registro n° 228

	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.