

*Estados Financieros Intermedios
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-2)**

*Santiago, Chile
30 de junio de 2020 y 2019*



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-2 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2020 y 2019; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

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 estados financieros intermedios. Una revisión de la 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 los estados financieros. 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 2020

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
11.010	Disponible		61.479	999.430
11.020	Valores negociables		27.968	36.622
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		105.329	228.019
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		105.329	228.019
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		21.249	16.495
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		216.025	1.280.566
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		688.023	1.326.807
13.110	Activo securitizado largo plazo		688.023	1.326.807
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		688.023	1.326.807
10.000	TOTAL ACTIVOS		904.048	2.607.373
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		4.441	3.763
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		478	478
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		512	511
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.097	4.096
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		4.420	106.976
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.331	3.964
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	1.203.435
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		15.669	1.323.924
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		7.169.850	7.091.279
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		7.169.850	7.091.279
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.042.832)	(5.599.499)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.042.832)	(5.599.499)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(238.639)	(208.331)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.281.471)	(5.807.830)
20.000	TOTAL PASIVOS		904.048	2.607.373

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
NO AUDITADO
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el Periodo Comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
			30-06-2020	30-06-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		32.932	74.978
35.120	Intereses por inversiones		142	3.733
35.130	Reajustes por activos securitizados		10.929	21.382
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		-	35.929
35.100	TOTAL INGRESOS		44.003	136.022
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(7.628)	(8.436)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(2.868)	(2.872)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(653)	(707)
35.225	Remuneración banco pagador		(514)	(517)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.112)	(4.134)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(255.672)	(301.193)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(93.603)	(98.938)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(378)	(4.567)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.753)	(2.449)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(367.181)	(423.813)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		84.539	79.460
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(238.639)	(208.331)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 y 2019.

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 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$28.696,42 y \$27.903,30 al 30 de junio 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 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$4.441 (M\$3.763 al 30 de junio 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 30 de junio de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020, 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 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	1.108	2.149
Déficit acumulados	IPC	83.431	77.311
Totales		84.539	79.460

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	4.657	6.090
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	4.657	6.088
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	4.648	6.090
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	4.730	6.180
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.631	6.089
Fondos Mutuos Itau Select	\$	4.645	6.085
Totales		27.968	36.622

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	50	60	4.994	7.499
4 o más	20	7	15.184	8.398
Totales	70	67(a)	20.178	15.897

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 138 contratos de leasing habitacional vigentes al 30 de junio de 2020 (156 al 30 de junio 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 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 23 meses (13 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	99.286	220.495	648.548	1.283.029	747.834	1.503.524	12,30
Aj. Tasa valorización	6.043	7.524	39.475	43.778	45.518	51.302	8,28
Prov. Activos securitizad	-	-	-	-	-	-	
Totales	105.329	228.019	688.023	1.326.807	793.352	1.554.826	

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

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Activos securitizados en mora (a)	20.178	15.897
Otros	1.071	598
Totales	21.249	16.495

a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	1.572	895
Administración maestra (b)	2.869	2.868
Totales	4.441	3.763

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Seguro	1.328	3.964
Otros	3	-
Totales	1.331	3.964

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	1.310.411	nacional
Obligaciones por prepago								-	(106.976)	
Total porción corto plazo								-	1.203.435	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	166.397	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	7.174.271	6.924.882	nacional
Obligaciones por prepago								(4.421)	-	
Total largo plazo								7.169.850	7.091.279	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 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 30 de junio 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 excedenti	(83.431)	-	(75.205)	-
Déficit del ejercicio	-	(238.639)	-	(202.657)
Saldo final	(6.042.832)	(238.639)	(5.446.984)	(202.657)
Saldo actualizado	-	-	(5.599.499)	(208.331)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (2.002)	(847)
Otros gastos	(a) 249	(1.602)
Totales	(1.753)	(2.449)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados	-	34.763
Otros	-	1.166
Totales	-	35.929

Nota 16 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de junio de 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 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.749)	(5.540)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.879)	(2.896)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.112)	(4.134)
Remuneración banco pagador	(4)	(514)	(517)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(653)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.868)	(2.872)
Totales		(15.775)	(16.666)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 Rie	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Rie	mensual	mensual	devengado

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

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

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLE	61.479	999.430
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLE	27.968	36.622
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	105.329	228.019
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLE	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLE	21.249	16.495
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	688.023	1.326.807
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLE	110.696	1.052.547
	\$REAJUSTABLES	793.352	1.554.826
TOTAL ACTIVOS		904.048	2.607.373

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	4.441	3.763
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	478	478
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	512	511
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.097	4.096
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	4.420	106.976
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.331	3.964
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	1.203.435
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	5.751	110.940
	\$REAJUSTABLES	9.918	1.212.984
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		15.669	1.323.924

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 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-2A	\$REAJUSTABLES	-	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	-
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.169.850	7,5%	-	-	7.169.850
Total pasivo largo plazo		-		-		7.169.850		-		7.169.850

2019										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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-2A	\$REAJUSTABLES	166.397	7,5%	-	-	-	-	-	-	166.397
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.924.882	7,5%	-	-	6.924.882
Total pasivo largo plazo		166.397		-		6.924.882		-		7.091.279

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M\$ 2020	Valor Contable M\$ 2019	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación			
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	11.804	10.870	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	49.675	988.560	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	4.657	6.090	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	4.657	6.088	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	AAAm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.648	6.089	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	LarrainVial 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	AAAm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.730	6.179	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	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.631	6.088	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.645	6.084	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio 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 2020, 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 2020.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron 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. Adicionalmente, se han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido 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. En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default.

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

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

I.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	137
Saldo Insoluto Total	10.568.104	740.942
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.036	5.902
Tasa de Originacion	12,11%	12,20%
Plazo Transcurrido	11	217
Plazo Remanente	222	23
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	15,70%

I.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	137

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	12.425.550	-	433	0	255	-	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.721.785	6.919.470	300	289	255	12	7,50%

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												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Al día	951.143	886.605	745.074	680.421	546.435	478.226	414.405	388.148	396.699	365.191	357.586	371.992	349.264
1 cuota en mora	248.081	299.476	187.129	164.517	170.658	118.889	156.195	140.153	111.945	142.162	96.047	93.751	94.383
2 cuota en mora	164.746	161.475	158.720	182.251	112.059	133.754	87.725	95.903	89.275	90.078	131.831	89.762	94.669
3 cuota en mora	70.220	23.560	85.888	31.652	75.522	59.832	35.670	55.614	62.644	44.939	62.070	74.955	78.370
4 cuota en mora	27.434	22.641	8.322	51.252	30.881	41.179	52.113	28.754	47.952	45.713	23.330	50.047	60.062
5 cuota en mora	6.112	-	5.223	-	14.716	8.552	-	7.777	7.777	16.787	20.805	11.220	10.302
6 y mas cuotas en mora(1)	23.933	23.933	23.933	23.933	23.943	28.438	32.943	32.943	32.943	40.720	53.892	53.892	53.892
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.491.669	1.417.689	1.214.289	1.134.025	974.215	868.870	779.050	749.292	749.235	745.590	745.562	745.619	740.942

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Securizadora Security S.A.
Registro n° 228

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	63,76%	62,54%	61,36%	60,00%	56,09%	55,04%	53,19%	51,80%	52,95%	48,98%	47,96%	49,89%	47,14%
1 cuota en mora	16,63%	21,12%	15,41%	14,51%	17,52%	13,68%	20,05%	18,70%	14,94%	19,07%	12,88%	12,57%	12,74%
2 cuota en mora	11,04%	11,39%	13,07%	16,07%	11,50%	15,39%	11,26%	12,80%	11,92%	12,08%	17,68%	12,04%	12,78%
3 cuota en mora	4,71%	1,66%	7,07%	2,79%	7,75%	6,89%	4,58%	7,42%	8,36%	6,03%	8,33%	10,05%	10,58%
4 cuota en mora	1,84%	1,60%	0,69%	4,52%	3,17%	4,74%	6,69%	3,84%	6,40%	6,13%	3,13%	6,71%	8,11%
5 cuota en mora	0,41%	0,00%	0,43%	0,00%	1,51%	0,98%	0,00%	1,04%	1,04%	2,25%	2,79%	1,50%	1,39%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,60%	1,69%	1,97%	2,11%	2,46%	3,27%	4,23%	4,40%	4,40%	5,46%	7,23%	7,23%	7,27%
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
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	95	96	90	86	75	79	77	73	74	68	67	71	67
1 cuota en mora	26	27	23	23	29	20	28	26	22	29	20	18	17
2 cuota en mora	23	23	22	25	19	21	17	19	17	16	25	17	19
3 cuota en mora	5	3	9	5	13	11	7	10	12	8	10	13	14
4 cuota en mora	3	2	1	6	5	6	8	5	8	8	4	9	10
5 cuota en mora	1	0	1	0	3	2	0	1	1	3	4	2	2
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	3	3	4	5	5	5	6	8	8	8
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	156	154	149	148	147	143	142	139	139	138	138	138	137

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	60,90%	62,34%	60,40%	58,11%	51,02%	55,24%	54,23%	52,52%	53,24%	49,28%	48,55%	51,45%	48,91%
1 cuota en mora	16,67%	17,53%	15,44%	15,54%	19,73%	13,99%	19,72%	18,71%	15,83%	21,01%	14,49%	13,04%	12,41%
2 cuota en mora	14,74%	14,94%	14,77%	16,89%	12,93%	14,69%	11,97%	13,67%	12,23%	11,59%	18,12%	12,32%	13,87%
3 cuota en mora	3,21%	1,95%	6,04%	3,38%	8,84%	7,69%	4,93%	7,19%	8,63%	5,80%	7,25%	9,42%	10,22%
4 cuota en mora	1,92%	1,30%	0,67%	4,05%	3,40%	4,20%	5,63%	3,60%	5,76%	5,80%	2,90%	6,52%	7,30%
5 cuota en mora	0,64%	0,00%	0,67%	0,00%	2,04%	1,40%	0,00%	0,72%	0,72%	2,17%	2,90%	1,45%	1,46%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,92%	1,95%	2,01%	2,03%	2,04%	2,80%	3,52%	3,60%	3,60%	4,35%	5,80%	5,80%	5,84%
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 2020, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 52,86% % siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 16,77%.

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	12,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,80%
Plazo Transcurrido	-	-	204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217
Plazo Remanente	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23

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

A junio de 2020, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,70% respecto a la cartera inicial, a junio de 2019 este índice fue 46,14%, teniendo una variación del 0,56% 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 Securizadora 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

Securizadora Security S.A.
Registro n° 228

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EFFF
Activos en Proceso Judicial	81.326	60.750	43.590	99.921	99.921	206.815	212.526	212.526	212.526	212.526	244.838	227.247	212.526
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246	2.294.246

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EFFF
Activos en Proceso Judicial	0,77%	0,57%	0,41%	0,95%	0,95%	1,96%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,32%	2,15%	2,01%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EFFF
Activos en Proceso Judicial	5	4	3	6	6	12	12	12	12	12	14	13	12
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EFFF
Activos en Proceso Judicial	0,93%	0,74%	0,56%	1,12%	1,12%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,60%	2,42%	2,23%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que 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 junio 2019. Dado el poco plazo residual de este 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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,02%	12,00%	12,04%	12,05%	12,09%	12,14%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%
Relación Deuda/Garantía	22,54%	23,22%	21,29%	20,82%	20,74%	20,50%	19,50%	18,58%	18,02%	17,47%	16,80%	16,25%	15,70%
Plazo Transcurrido	227	227	224	223	219	216	212	212	213	214	215	216	217
Plazo Remanente	13	13	16	17	21	24	28	28	27	26	25	24	23

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 22,54% a 15,70% entre junio 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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-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	1.424.951	488.679	488.679	488.679	488.679	488.679	488.679	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	8.106.664	7.416.427	7.416.427	7.416.427	7.416.427	7.416.427	7.416.427	6.919.470	6.919.470	6.919.470	6.919.470	6.919.470	6.919.470
Valor Par Preferente	1.477.419	491.670	494.669	497.668	500.667	503.666	506.665	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	8.405.157	7.461.932	7.507.447	7.552.961	7.598.476	7.643.991	7.689.505	6.961.947	7.004.411	7.046.876	7.089.341	7.131.806	7.174.271

I.9 Relación activo y pasivo

Securizadora Security S.A.
Registro n° 228

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,60	1,60	1,61	1,61	1,61	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,05	2,90	2,48	2,32	1,99	1,78	1,59	NO APLICA					
Razón Activos/Pasivos	0,18	0,19	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,12	2,90	2,50	2,34	2,01	1,80	1,61	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,74	1,81	1,54	1,41	1,14	1,00	0,87	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	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. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	6.704	6.223	5.531	4.865	3.803	3.686	3.122	3.014	3.306	2.929	2.371	1.947	2.628
Ingresos deudores morosos	6.704	10.083	5.822	6.971	3.717	5.590	5.087	4.480	4.178	3.282	1.663	3.615	5.066
Ingresos por prepago	12.890	-	22.869	-	-	53.974	-	-	-	-	-	-	4.404

I.10.2 Egresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.341	9.779	3.572	1.594	3.092	1.527	2.183	1.719	11.148	1.067	4.091	2.658	1.975
Pago Ordinario de Capital	0	53.412	0	0	0	0	0	420.599	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	52.386	0	0	0	0	0	17.811	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	881.368	0	0	0	0	0	63.116	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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.