

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	30-09-2020	30-09-2019
11.010	Disponible		115.536	394.929
11.020	Valores negociables		27.978	36.654
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		109.753	163.956
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		109.753	163.956
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		16.027	16.253
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		269.294	611.792
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		589.671	1.032.844
13.110	Activo securitizado largo plazo		589.671	1.032.844
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		589.671	1.032.844
10.000	TOTAL ACTIVOS		858.965	1.644.636
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2020	30-09-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		4.728	2.286
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		478	478
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		325	314
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		256	256
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.050	2.051
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	54.634
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.900	4.191
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	403.183
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		9.737	467.393
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		7.258.665	7.101.795
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		7.258.665	7.101.795
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.048.792)	(5.605.215)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.048.792)	(5.605.215)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(360.645)	(319.337)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.409.437)	(5.924.552)
20.000	TOTAL PASIVOS		858.965	1.644.636

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
INGRESOS	30-09-2020	30-09-2019	30-09-2019
Intereses por activos securitizados	47.873	105.140	
Intereses por inversiones	153	3.911	
Reajustes por activos securitizados	11.191	28.739	
Reajustes por inversiones	-	-	
Ingresos por prepago de contratos	-	-	
Ingresos percibidos por activos castigados	-	-	
Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-	
Otros ingresos	-	46.201	
TOTAL INGRESOS	59.217	183.991	
GASTOS			
Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.244)	(12.511)	
Remuneración por clasificación de riesgo	(4.308)	(4.311)	
Remuneración por auditoria externa	(980)	(954)	
Remuneración banco pagador	(771)	(774)	
Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.170)	(6.196)	
Intereses por títulos de deuda de securitización	(387.452)	(438.394)	
Reajuste por títulos de deuda de securitización	(96.583)	(137.724)	
Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
Provisiones sobre inversiones	-	-	
Pérdidas en liquidación de garantías	(3.393)	(7.135)	
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
Otros gastos	(126)	(3.618)	
TOTAL DE GASTOS	(511.027)	(611.617)	
Resultado neto por corrección monetaria	91.165	108.289	
DEFICIT DEL EJERCICIO	(360.645)	(319.337)	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,4%.

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 30 de septiembre 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	1,5	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.707,85 y \$28.048,53, al 30 de septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$4.728 (M\$2.286 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	1.774	3.775
Déficit acumulados	IPC	89.391	104.514
Totales		91.165	108.289

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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\$	Total M\$
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	4.662	6.098
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	4.657	6.097
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	4.650	6.095
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	4.731	6.178
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.631	6.090
Fondos Mutuos Itau Select	\$	4.647	6.096
Totales		27.978	36.654

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	35	53	3.211	5.971
4 o más	8	9	12.112	9.632
Totales	43	62(a)	15.323	15.603

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 129 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2020 (148 al 30 de septiembre 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 21 meses (17 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	103.906	156.870	558.256	988.207	662.162	1.145.077	12,27
Aj. Tasa valorización	5.847	7.086	31.415	44.637	37.262	51.723	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	109.753	163.956	589.671	1.032.844	699.424	1.196.800	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre 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 (a)	15.323	15.603
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	704	650
Totales	16.027	16.253

a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	1.378	849
Administración maestra (b)	3.350	1.437
Totales	4.728	2.286

- (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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	877
Seguro	1.614	3.314
Otros	286	-
Totales	1.900	4.191

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 septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	457.817	nacional
Obligaciones por prepago								-	(54.634)	
Total porción corto plazo								-	403.183	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	40.288	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	7.258.665	7.061.507	nacional
Obligaciones por prepago										
Total largo plazo								7.258.665	7.101.795	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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	(89.391)	-	(102.064)	-
Déficit del ejercicio	-	(360.645)	-	(311.853)
Saldo final	(6.048.792)	(360.645)	(5.473.843)	(311.853)
Saldo actualizado	-	-	(5.605.215)	(319.337)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (404)	(1.114)
Seguros	(a) -	(772)
Otros gastos	(a) 278	(1.732)
Totales	(126)	(3.618)

(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 30 de septiembre de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados	-	44.703
Otros	-	1.498
Totales	-	46.201

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 septiembre 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 septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.923)	(8.171)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.321)	(4.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.170)	(6.196)
Remuneración banco pagador	(4)	(771)	(774)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(980)	(954)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.308)	(4.311)
Totales		(23.473)	(24.746)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 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 septiembre 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 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Al 30 de septiembre 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 REAJUSTABLES	115.536	394.929
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	27.978	36.654
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	109.753	163.956
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	16.027	16.253
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	589.671	1.032.844
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	159.541	447.836
	\$REAJUSTABLES	699.424	1.196.800
TOTAL ACTIVOS		858.965	1.644.636

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	4.728	2.286
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	478	478
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	314
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	256	256
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.050	2.051
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	54.634
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.901	4.191
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	403.183
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	1.900	58.825
	\$REAJUSTABLES	7.837	408.568
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		9.737	467.393

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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	-	-	-	-	7.258.665	7,5%	-	-	7.258.665
Total pasivo largo plazo		-		-		7.258.665		-		7.258.665

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	40.288	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	40.288
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.061.507	7,5%	-	-	7.061.507
Total pasivo largo plazo		40.288		-		7.061.507		-		7.101.795

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.

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	115.508	394.900	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28	29	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	4.662	6.098	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	4.657	6.097	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	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.650	6.095	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	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.731	6.178	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	6.090	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.647	6.096	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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.

Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron 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 diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran 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

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En primer lugar cabe señalar que este patrimonio separado ya ha cancelado completamente su serie preferente, quedando solamente la serie subordinada la cual se ha ido rescatando con los excedentes de caja que se generan por los activos que aún quedan en cartera. Esta Securitizadora continúa monitoreando el comportamiento de los activos subyacentes de manera de obtener la mejor recuperación posible para 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. Cabe señalar que el bono subordinado no pueda cancelarse en su totalidad dado los saldos de activos y pasivos.

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	120
Saldo Insoluto Total	10.572.314	705.467
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.045	5.955
Tasa de Originacion	12,11%	12,19%
Plazo Transcurrido	11	219
Plazo Remanente	222	21
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	14,01%

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	120

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	12.430.499	Terminado	433	Terminado	255	Terminado	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.722.471	7.127.448	300	287	255	9	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	Terminado	AA	Terminado
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	680.692	546.653	478.416	414.570	388.302	396.857	365.336	357.729	372.140	349.403	357.642	430.704	451.890
1 cuota en mora	164.582	170.726	118.937	156.257	140.209	111.989	142.219	96.085	93.789	94.420	97.377	91.291	95.999
2 cuota en mora	182.324	112.103	133.807	87.760	95.942	89.310	90.114	131.884	89.798	94.707	93.071	74.841	62.325
3 cuota en mora	31.665	75.552	59.856	35.684	55.636	62.669	44.956	62.095	74.985	78.401	93.387	37.894	39.473
4 cuota en mora	51.272	30.893	41.196	52.133	28.765	47.971	45.732	23.339	50.066	60.086	22.622	19.694	13.005
5 cuota en mora	-	14.722	8.555	-	7.780	7.780	16.794	20.813	11.225	10.306	4.737	-	7.780
6 y mas cuotas en mora(1)	23.942	23.953	28.449	32.957	32.957	32.957	40.736	53.913	53.913	53.913	56.669	51.043	34.995
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.134.477	974.603	869.216	779.361	749.591	749.533	745.887	745.859	745.916	741.237	725.505	705.467	705.467

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	60,00%	56,09%	55,04%	53,19%	51,80%	52,95%	48,98%	47,96%	49,89%	47,14%	49,30%	61,05%	64,06%
1 cuota en mora	14,51%	17,52%	13,68%	20,05%	18,70%	14,94%	19,07%	12,88%	12,57%	12,74%	13,42%	12,94%	13,61%
2 cuota en mora	16,07%	11,50%	15,39%	11,26%	12,80%	11,92%	12,08%	17,68%	12,04%	12,78%	12,83%	10,61%	8,83%
3 cuota en mora	2,79%	7,75%	6,89%	4,58%	7,42%	8,36%	6,03%	8,33%	10,05%	10,58%	12,87%	5,37%	5,60%
4 cuota en mora	4,52%	3,17%	4,74%	6,69%	3,84%	6,40%	6,13%	3,13%	6,71%	8,11%	3,12%	2,79%	1,84%
5 cuota en mora	0,00%	1,51%	0,98%	0,00%	1,04%	1,04%	2,25%	2,79%	1,50%	1,39%	0,65%	0,00%	1,10%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,11%	2,46%	3,27%	4,23%	4,40%	4,40%	5,46%	7,23%	7,23%	7,27%	7,81%	7,24%	4,96%
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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	86	75	79	77	73	74	68	67	71	67	67	83	86
1 cuota en mora	23	29	20	28	26	22	29	20	18	17	17	15	18
2 cuota en mora	25	19	21	17	19	17	16	25	17	19	18	14	11
3 cuota en mora	5	13	11	7	10	12	8	10	13	14	17	6	6
4 cuota en mora	6	5	6	8	5	8	8	4	9	10	4	3	2
5 cuota en mora	0	3	2	0	1	1	3	4	2	2	1	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	4	5	5	5	6	8	8	8	9	8	5
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	148	147	143	142	139	139	138	138	138	137	133	129	129

(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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	58,11%	51,02%	55,24%	54,23%	52,52%	53,24%	49,28%	48,55%	51,45%	48,91%	50,38%	64,34%	66,67%
1 cuota en mora	15,54%	19,73%	13,99%	19,72%	18,71%	15,83%	21,01%	14,49%	13,04%	12,41%	12,78%	11,63%	13,95%
2 cuota en mora	16,89%	12,93%	14,69%	11,97%	13,67%	12,23%	11,59%	18,12%	12,32%	13,87%	13,53%	10,85%	8,53%
3 cuota en mora	3,38%	8,84%	7,69%	4,93%	7,19%	8,63%	5,80%	7,25%	9,42%	10,22%	12,78%	4,65%	4,65%
4 cuota en mora	4,05%	3,40%	4,20%	5,63%	3,60%	5,76%	5,80%	2,90%	6,52%	7,30%	3,01%	2,33%	1,55%
5 cuota en mora	0,00%	2,04%	1,40%	0,00%	0,72%	0,72%	2,17%	2,90%	1,45%	1,46%	0,75%	0,00%	0,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,03%	2,04%	2,80%	3,52%	3,60%	3,60%	4,35%	5,80%	5,80%	5,84%	6,77%	6,20%	3,88%
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 septiembre de 2020, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 35,94% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 7,91%.

Los mismos indicadores en relación a septiembre 2019 son 40,00% y 6,63% 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.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.622	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.622	-	-	-
Prepagos Acumulados	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.932.146	4.936.768	4.936.768	4.936.768

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,65%	46,70%	46,70%	46,70%	46,70%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Prepagos Acumulados	243	243	243	243	243	243	243	243	243	244	244	244	244

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,17%	45,35%	45,35%	45,35%	45,35%

I.4.3 Características de los activos prepagados

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

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

A septiembre de 2020, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,70% respecto a la cartera inicial. A septiembre de 2019 este índice fue 46,65%, teniendo una variación del 0,05% manteniendo un alza moderada en este índice. En un futuro se espera que estos prepagos no se vean con aumentos importantes ya que el patrimonio separado tiene un plazo residual muy corto.

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 y liquidación de activos recuperados. 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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	99.961	99.961	206.897	212.610	212.610	212.610	212.610	244.935	227.337	212.610	211.519	180.544	180.544
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160	2.295.160

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	0,95%	0,95%	1,96%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,32%	2,15%	2,01%	2,00%	1,71%	1,71%
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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	6	6	12	12	12	12	12	14	13	12	12	10	17
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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	1,12%	1,12%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,60%	2,42%	2,23%	2,23%	1,86%	3,16%
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 Securitizadora 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 3,16%, más alto que al cierre de septiembre 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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,05%	12,09%	12,14%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%	12,19%	12,18%	12,19%
Relación Deuda/Garantía	20,82%	20,74%	20,50%	19,50%	18,58%	18,02%	17,47%	16,80%	16,25%	15,70%	15,24%	15,05%	14,01%
Plazo Transcurrido	223	219	216	212	212	213	214	215	216	217	218	218	219
Plazo Remanente	17	21	24	28	28	27	26	25	24	23	22	22	21

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 20,82% a 14,01% entre septiembre 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 aporte parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	488.874	488.874	488.874	488.874	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	7.419.381	7.419.381	7.419.381	7.419.381	6.922.226	6.922.226	6.922.226	6.922.226	6.922.226	6.922.226	7.127.448	7.127.448	7.127.448
Valor Par Preferente	500.458	502.872	507.994	511.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	7.595.297	7.631.940	7.709.661	7.764.262	7.032.443	7.067.123	7.121.281	7.180.379	7.198.025	7.201.964	7.171.183	7.214.924	7.258.665

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,61	1,61	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,63
Razón Tasas	1,61	1,61	1,62	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,32	1,99	1,78	1,59	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,34	2,01	1,80	1,61	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,41	1,14	1,00	0,87	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia a la baja al indicador Ajustado producto del pago total 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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	4.892	3.819	3.718	3.153	3.044	3.336	2.960	2.401	1.965	2.638	3.342	3.513	3.272
Ingresos deudores morosos	4.892	3.734	5.638	5.136	4.526	4.216	3.317	1.684	3.648	5.085	5.178	5.424	5.303
Ingresos por prepago	-	-	54.438	-	-	-	-	-	-	4.421	-	-	-

I.10.2 Egresos

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Costos	1.603	3.106	1.540	2.205	1.737	11.248	1.079	4.143	2.683	1.982	5.847	2.463	2.611
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	424.858	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	17.992	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	63.756	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	4.353	0	0	0	0	0	49.717	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.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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