

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	91.479	85.999
11.020	Valores negociables	73.934	48.630
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	292.563	323.043
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	292.563	330.484
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(7.441)
11.200	Otros activos circulantes	70.983	43.731
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	528.959	501.403
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	705.458	963.458
13.110	Activo securitizado largo plazo	705.458	963.458
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	705.458	963.458
10.000	TOTAL ACTIVOS	1.234.417	1.464.861
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.959	2.907
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.028	2.180
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	432	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.297	1.297
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	12.801	19.563
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.052	2.023
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	22.829	28.402
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	1.748.352	1.901.430
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	1.748.352	1.901.430
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(464.971)	(407.351)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(464.971)	(407.351)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(71.793)	(57.620)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(536.764)	(464.971)
20.000	TOTAL PASIVOS	1.234.417	1.464.861

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	91.714	134.349
35.120	Intereses por inversiones	200	1.554
35.130	Reajustes por activos securitizados	30.640	38.090
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	7.315	10.404
35.100	TOTAL INGRESOS	129.869	184.397
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(22.719)	(22.678)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.916)	(16.098)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.319)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.733)	(1.734)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.200)	(5.203)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(131.471)	(145.696)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(47.695)	(53.010)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(3.475)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	15.177	(194)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.353)	(4.304)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(215.229)	(253.673)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	13.567	11.656
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(71.793)	(57.620)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.070,33 y \$28.309,94, al 31 de diciembre 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 ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados, al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$0 y M\$7.441 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.959 (M\$2.907 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	23	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.131	561
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	12.413	11.095
Totales		13.567	11.656

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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 Security Plus	\$	73.934	48.630
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
Total		73.934	48.630

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	12	33	2.587	5.854
4 o más	4	6	51.268	37.877
Totales	16	39	53.855	43.731

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 188 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (215 al 31 de diciembre de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,75% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 75 meses (78 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	280.448	317.472	676.246	925.524	956.694	1.242.996	8,75
Aj. Tasa valorización	12.115	13.012	29.212	37.934	41.327	50.946	7,96
Prov. Activos securitizad	-	(7.441)	-	-	-	(7.441)	
Totales	292.563	323.043	705.458	963.458	998.021	1.286.501	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Activos securitizados en mora (a)	53.855	43.731
Otros	17.128	-
Totales	70.983	43.731

(a) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre 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)	52	-
Administración maestra (b)	2.907	2.907
Totales	2.959	2.907

- (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 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Banco Custodio	1.744	1.744
Facturas por pagar	-	-
Otros	308	279
Totales	2.052	2.023

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
341-09-09-03	BSECS-5A		UF	7,5%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5B1	7.523	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	222.686	489.662	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	51.974	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	1.538.467	1.431.331	nacional
Obligaciones por prepago								(12.801)	(19.563)	
Total largo plazo								1.748.352	1.901.430	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	(452.747)	-	(385.839)	-
Revalorización de excedentes	(12.224)	-	(10.803)	-
Déficit del ejercicio	-	(71.793)	-	(56.106)
Saldo final	(464.971)	(71.793)	(396.642)	(56.106)
Saldo actualizado	-	-	(407.351)	(57.620)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (1.003)	(394)
Banco Custodio	(a) (2.246)	(2.288)
Otros gastos	(a) (104)	(1.622)
Totales	(3.353)	(4.304)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	7.315	10.404
Otros	-	-
Totales	7.315	10.404

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(11.066)	(11.015)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(11.653)	(11.663)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.200)	(5.203)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.733)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.319)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.916)	(16.098)
Totales		(47.887)	(46.994)

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 Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías 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 Asesorías SPA., que comenzó a partir de enero de 2019.

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

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

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activo

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	91.479	85.999
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	73.934	48.630
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	292.563	330.484
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(7.441)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	70.983	43.731
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	705.458	963.458
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	236.396	170.920
	\$REAJUSTABLES	998.021	1.293.941
TOTAL ACTIVOS		1.234.417	1.464.861

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.959	2.907
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.028	2.180
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	-
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	432	432
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.297	1.297
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	12.801	19.563
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.052	2.023
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	14.853	21.586
	\$REAJUSTABLES	7.976	6.816
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		22.829	28.402

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-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	222.686	7,5%	222.686
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.538.467	7,5%	1.538.467
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(12.801)		(12.801)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.748.352		1.748.352

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-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	489.662	7,5%	489.662
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.431.331	7,5%	1.431.331
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(19.563)		(19.563)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.901.430		1.901.430

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable	Contable	
						M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	10.489	29.454	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	80.990	56.545	Cumple
	Securirty Administradora	ICR Clasificadora de Riesgo		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo		73.934	48.630	
Cuota Fondos mutuos	General de Fondos S.A.	Limitada	AA-fm / M1	Limitada	AA+fm / M1			Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nota 24 - Medio Ambiente

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

En octubre de 2019 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

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 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 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 aseguraron 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 Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$80.962.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos B subordinada. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos C subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos B subordinados ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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 se vea afectada y no caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	188
Saldo Insoluto Total	9.300.325	958.943
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.952	8.066
Tasa de Originación	9,03%	8,75%
Plazo Transcurrido	16	222
Plazo Remanente	240	75
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	20,37%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	188

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.
 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-5A	9.302.506	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	174.422	218.684	30	11	285	78	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	441.869	1.431.385	76	76	285	78	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	1.013.857	1.036.270	1.016.938	1.047.869	1.016.357	1.036.386	992.984	981.065	987.141	971.763	990.077	923.390	890.134
1 cuota en mora	167.939	134.944	132.444	93.287	100.176	36.919	74.972	52.821	31.890	28.809	4.826	28.111	37.908
2 cuota en mora	5.145	15.058	12.965	2.180	5.058	25.407	2.413	5.785	12.675	9.477	8.663	10.407	4.041
3 cuota en mora	20.582	-	5.000	-	-	-	9.070	2.355	-	-	-	-	16.774
4 cuota en mora	-	-	-	4.913	-	-	-	5.145	2.267	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	37.384	36.658	35.902	35.175	34.419	33.693	32.937	32.152	20.814	20.088	3.314	15.960	10.087
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.666	2.666
TOTAL	1.244.908	1.222.931	1.203.250	1.183.424	1.156.011	1.132.406	1.112.376	1.079.323	1.054.788	1.030.136	1.006.880	977.868	958.943

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	81,44%	84,74%	84,52%	88,55%	87,92%	91,52%	89,27%	90,90%	93,59%	94,33%	98,33%	94,43%	92,82%
1 cuota en mora	13,49%	11,03%	11,01%	7,88%	8,67%	3,26%	6,74%	4,89%	3,02%	2,80%	0,48%	2,87%	3,95%
2 cuota en mora	0,41%	1,23%	1,08%	0,18%	0,44%	2,24%	0,22%	0,54%	1,20%	0,92%	0,86%	1,06%	0,42%
3 cuota en mora	1,65%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,82%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,75%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,48%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,00%	3,00%	2,98%	2,97%	2,98%	2,98%	2,96%	2,98%	1,97%	1,95%	0,33%	1,63%	1,05%
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%	0,27%	0,28%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	163	169	172	177	176	179	176	178	180	181	189	174	172
1 cuota en mora	29	23	19	16	17	10	14	8	8	5	1	8	9
2 cuota en mora	1	3	3	1	1	4	1	2	1	2	1	2	1
3 cuota en mora	3	0	1	0	0	0	2	1	0	0	0	0	2
4 cuota en mora	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	1	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
TOTAL	202	201	201	201	200	199	199	196	195	193	192	188	188

(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
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	80,69%	84,08%	85,57%	88,06%	88,00%	89,95%	88,44%	90,82%	92,31%	93,78%	98,44%	92,55%	91,49%
1 cuota en mora	14,36%	11,44%	9,45%	7,96%	8,50%	5,03%	7,04%	4,08%	4,10%	2,59%	0,52%	4,26%	4,79%
2 cuotas en mora	0,50%	1,49%	1,49%	0,50%	0,50%	2,01%	0,50%	1,02%	0,51%	1,04%	0,52%	1,06%	0,53%
3 cuotas en mora	1,49%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,06%
4 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,97%	2,99%	2,99%	2,99%	3,00%	3,02%	3,02%	3,06%	2,56%	2,59%	0,52%	2,13%	2,13%
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%	0,53%	0,53%
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 diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 18,56 % y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 3,00%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2020, alcanzaban un 7,18% para la morosidad total y un 1,05% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	2.355	-	-	7.442	3.605	-	13.140	4.797	5.000	3.663	6.802	-
Total Prepagos	-	2.355	-	-	7.442	3.605	-	13.140	4.797	5.000	3.663	6.802	-
Prepagos Acumulados	3.322.759	3.325.114	3.325.114	3.325.114	3.332.556	3.336.160	3.336.160	3.349.300	3.354.097	3.359.097	3.362.760	3.369.562	3.369.562

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0,00%	0,14%	0,05%	0,05%	0,04%	0,07%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0,00%	0,14%	0,05%	0,05%	0,04%	0,07%	0,00%
Prepagos Acumulados	35,73%	35,75%	35,75%	35,75%	35,83%	35,87%	35,87%	36,01%	36,06%	36,12%	36,16%	36,23%	36,23%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	0	1	1	0	2	1	2	1	3	0
Total Prepagos	0	1	0	0	1	1	0	2	1	2	1	3	0
Prepagos Acumulados	196	197	197	197	198	199	199	201	202	204	205	208	208

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,21%	0,41%	0,21%	0,62%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,21%	0,41%	0,21%	0,62%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,66%	40,87%	40,87%	40,87%	41,08%	41,29%	41,29%	41,70%	41,91%	42,32%	42,53%	43,15%	43,15%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originacion	0,00%	9,30%	0,00%	0,00%	10,70%	7,82%	0,00%	8,84%	9,38%	9,03%	10,00%	8,94%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	209	-	-	226	209	-	213	219	217	225	219	-
Plazo Remanente	-	31	-	-	74	31	-	60	21	23	15	21	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A diciembre de 2019 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 35,73%, y en diciembre de 2020 llegó a un 36,23%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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 de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	33.685	33.058	31.803	31.151	30.507	29.858	29.205	27.219	17.307	16.683	16.056	12.757	12.516
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.666	2.666
Activos Liquidados	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120	682.120

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	0,36%	0,36%	0,34%	0,33%	0,33%	0,32%	0,31%	0,29%	0,19%	0,18%	0,17%	0,14%	0,13%
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%	0,03%	0,03%
Activos Liquidados	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Activos Liquidados	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	0,83%	0,83%	0,83%	0,62%	0,62%
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%	0,21%	0,21%
Activos Liquidados	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A diciembre de 2019 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,36% y a diciembre de 2020 fue de un 0,13%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,76%	8,76%	8,76%	8,75%
Relación Deuda/Garantía	24,27%	23,94%	23,56%	23,17%	22,74%	22,37%	21,98%	21,77%	21,43%	21,12%	20,80%	20,77%	20,37%
Plazo Transcurrido	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
Plazo Remanente	78	78	77	77	76	76	75	75	75	75	75	75	75

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2019 fue de un 24,27% y a diciembre de 2020 fue de un 20,37% teniendo una variación a la baja, en promedio de 3,90%.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saklo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saklo Insoluto Total	1.812.348	1.807.752	1.807.752	1.807.752	1.744.862	1.744.862	1.744.862	1.698.600	1.698.600	1.698.600	1.650.069	1.650.069	1.650.069
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	1.938.632	1.893.826	1.903.062	1.917.543	1.855.419	1.860.081	1.861.199	1.787.496	1.798.301	1.809.107	1.740.116	1.750.634	1.763.589

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,52	1,52	1,52	1,52	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
Razón Tasas	1,40	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,38
Razón Activos/Pasivos	No Aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,68	0,67	0,65	0,66	0,65	0,64	0,64	0,62	0,61	0,61	0,59	0,58
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,70	0,68	0,67	0,66	0,67	0,66	0,64	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,57	0,57	0,56	0,58	0,59	0,60	0,58	0,59	0,59	0,59	0,60	0,57	0,55

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente ya fue cancelada en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	21.950	22.592	21.796	23.404	22.863	23.891	23.252	23.536	22.407	22.993	23.006	22.111	22.481
Ingresos deudores morosos	5.712	5.725	4.218	5.156	3.737	3.482	2.021	2.628	4.209	2.372	2.735	2.261	1.665
Ingresos por prepago	-	2.416	-	-	7.616	3.871	-	13.842	4.904	5.235	3.741	6.839	-

I.10.2 Egresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	253	15	7.024	2.323	88	3.230	3.525	1.890	1.611	2.189	11.343	6.378	165
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	319.952	0	0	77.409	0	0	78.173	0	0	79.163	0	0

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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