

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	31-03-2020	31-03-2019
11.010	Disponible		103.073	115.362
11.020	Valores negociables		47.481	81.247
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		317.147	333.779
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		325.064	339.318
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r		(7.917)	(5.538)
11.200	Otros activos circulantes		43.186	33.854
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		510.887	564.242
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		885.341	1.192.803
13.110	Activo securitizado largo plazo		885.341	1.192.803
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (r		-	-
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		885.341	1.192.803
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.396.228	1.757.045
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.884	2.864
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.647	4.653
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		425	425
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.276	1.277
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		2.353	28.917
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.595	2.393
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla:		-	33.219
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		14.487	74.102
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.865.034	2.072.559
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		1.865.034	2.072.559
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(457.727)	(400.886)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(457.727)	(400.886)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(25.566)	11.270
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(483.293)	(389.616)
20.000	TOTAL PASIVOS		1.396.228	1.757.045

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)**

		01-01-2020	01-01-2019
		31-03-2020	31-03-2019
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	25.043	52.504
35.120	Intereses por inversiones	129	431
35.130	Reajustes por activos securitizados	12.602	(23)
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	-	9.795
35.100	TOTAL INGRESOS	37.774	62.707
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(6.301)	(5.979)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.965)	(3.938)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(309)	(354)
35.225	Remuneración banco pagador	(428)	(425)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.284)	(1.277)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(33.672)	(37.195)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(18.619)	-
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(674)	(826)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	6	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.120)	(1.432)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(68.366)	(51.426)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	5.026	(11)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(25.566)	11.270

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

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

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	1,1	3,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$28.597,46 y \$27.565,76, al 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada período.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de 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\$7.917 y M\$5.538 por los períodos terminados al 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.884 (M\$2.864 al 31 de marzo de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

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

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, los ingresos de 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 marzo de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	46	-11
Déficit acumulados	IPC	4.980	-
Totales		5.026	-11

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2020	Total M\$ 2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Security Plus	\$	47.481	81.247
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
Total		47.481	81.247

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	17	25	2.567	4.811
4 o más	7	4	40.619	29.043
Totales	24	29(a)	43.186	33.854

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 211 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de marzo de 2020 (21 al 31 de marzo 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 9,00% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 77 meses (85 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos 31 de marzo 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	312.096	326.052	850.021	1.146.170	1.162.117	1.472.222	9,00
Aj. Tasa valo	12.968	13.265	35.320	46.633	48.288	59.898	7,96
Prov. Activos	(7.917)	(5.538)	-	-	(7.917)	(5.538)	
Totales	317.147	333.779	885.341	1.192.803	1.202.488	1.526.582	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Activos securitizados en mora (a)	43.186	33.854
Otros	-	-
Totales	43.186	33.854

(a) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	25	-
Administración maestra (b)	2.859	2.864
Totales	2.884	2.864

(a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Banco Custodio	2.288	2.368
Facturas por pagar	-	-
Otros	307	24
Totales	2.595	2.392

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 marzo 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 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Unidad		Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
341-09-09-03	BSECS-5A		UF	7,5%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	62.137	nacional
Obligaciones por prepago								-	(28.917)	
Total porción corto plazo								-	33.220	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	9.363	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	433.847	209.833	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	18.077	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	1.433.540	527.186	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	45.795	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	(2.353)	1.335.540	
Total largo plazo								1.865.034	2.072.559	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$ Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(452.747)	-	(400.886)	-
Revalorización de excedentes	(4.980)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(25.566)	-	11.270
Saldo final	(457.727)	(25.566)	(400.886)	11.270
Saldo actualizado	-	-	(416.520)	11.709

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(326)	(81)
Banco Custodio	(a)	(2.793)	(592)
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(1)	(751)
Totales		(3.120)	(1.424)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	9.605
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	6	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	190
Totales	6	9.795

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(3.424)	(3.114)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.877)	(2.864)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.284)	(1.277)
Remuneración banco pagador	(4)	(428)	(425)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(309)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.965)	(3.938)
Totales		(12.287)	(11.972)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit SPA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(7) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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.

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

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

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABI	103.073	115.362
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABI	47.481	81.247
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	325.064	339.318
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABI	(7.917)	(5.538)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABI	43.186	33.854
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	885.341	1.192.803
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABI	185.823	224.925
	\$REAJUSTABLES	1.210.405	1.532.121
TOTAL ACTIVOS		1.396.228	1.757.046

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.884	2.864
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.647	4.653
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	354
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	425	425
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.276	1.277
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	2.353	28.917
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.595	2.393
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	33.219
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	4.948	31.311
	\$REAJUSTABLES	9.539	42.796
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		14.487	74.107

Pasivo Largo Plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	433.847	7,5%	433.847
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.433.540	7,5%	1.433.540
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(2.353)		(2.353)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.865.034		1.865.034

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	110.766	0	55.192	0	43.873	0	-	5,8%	209.831
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	527.186	7,5%	527.186
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.335.542	7,5%	1.335.542
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-		-
Total pasivo largo plazo		110.766		55.192		43.873		-		2.072.559

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
				Clasificado	Clasificación	M\$ 2020	M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	27.585	27.711	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	75.488	87.651	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificado de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	47.481	81.247	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 341

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En octubre de 2018 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$75.459.

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

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

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

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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.

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	201
Saldo Insoluto Total	9.149.042	1.164.174
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.497	8.296
Tasa de Originación	9,03%	8,79%
Plazo Transcurrido	16	213
Plazo Remanente	240	77
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	23,17%

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	201

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	9.151.187	Terminado	640	Terminado	285	87	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	171.585	426.062	30	9	285	87	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	434.681	1.352.284	76	76	285	87	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
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	1.301.385	1.226.459	1.201.465	1.182.448	1.174.012	1.163.631	1.122.336	1.094.711	995.249	997.365	1.019.414	1.000.396	1.030.824
1 cuota en mora	108.041	153.883	154.769	141.100	124.142	88.423	119.837	138.011	155.113	165.208	132.749	130.290	91.769
2 cuota en mora	28.426	21.105	27.139	24.680	12.211	22.964	14.396	11.410	50.217	5.062	14.813	12.754	2.145
3 cuota en mora	9.180	8.093	-	7.693	6.692	6.349	6.264	-	6.063	20.247	-	4.919	-
4 cuota en mora	-	9.123	-	-	10.638	8.150	-	-	-	-	-	-	4.833
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	7.350	7.810	7.464	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	24.880	24.737	24.565	24.394	33.573	24.079	31.077	30.742	37.491	36.776	36.061	35.318	34.603
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.471.911	1.443.400	1.407.939	1.380.314	1.361.268	1.320.945	1.301.721	1.282.339	1.244.132	1.224.658	1.203.038	1.183.677	1.164.174

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	88,41%	84,97%	85,34%	85,67%	86,24%	88,09%	86,22%	85,37%	80,00%	81,44%	84,74%	84,52%	88,55%
1 cuota en mora	7,34%	10,66%	10,99%	10,22%	9,12%	6,69%	9,21%	10,76%	12,47%	13,49%	11,03%	11,01%	7,88%
2 cuota en mora	1,93%	1,46%	1,93%	1,79%	0,90%	1,74%	1,11%	0,89%	4,04%	0,41%	1,23%	1,08%	0,18%
3 cuota en mora	0,62%	0,56%	0,00%	0,56%	0,49%	0,48%	0,48%	0,00%	0,49%	1,65%	0,00%	0,42%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,63%	0,00%	0,00%	0,78%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,56%	0,60%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,69%	1,71%	1,74%	1,77%	2,47%	1,82%	2,39%	2,40%	3,01%	3,00%	3,00%	2,98%	2,97%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	185	179	177	176	182	181	177	176	163	163	169	172	177
1 cuota en mora	17	20	23	22	18	14	19	21	26	29	23	19	16
2 cuota en mora	4	4	3	3	1	3	2	2	7	1	3	3	1
3 cuota en mora	1	1	0	1	1	1	1	0	1	3	0	1	0
4 cuota en mora	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	4	3	4	5	5	6	6	6	6	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	211	209	207	206	206	205	205	205	203	202	201	201	201

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	87,68%	85,65%	85,51%	85,44%	88,35%	88,29%	86,34%	85,85%	80,30%	80,69%	84,08%	85,57%	88,06%
1 cuota en mora	8,06%	9,57%	11,11%	10,68%	8,74%	6,83%	9,27%	10,24%	12,81%	14,36%	11,44%	9,45%	7,96%
2 cuota en mora	1,90%	1,91%	1,45%	1,46%	0,49%	1,46%	0,98%	0,98%	3,45%	0,50%	1,49%	1,49%	0,50%
3 cuota en mora	0,47%	0,48%	0,00%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,00%	0,49%	1,49%	0,00%	0,50%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,48%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,90%	1,91%	1,93%	1,94%	1,46%	1,95%	2,44%	2,44%	2,96%	2,97%	2,99%	2,99%	2,99%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2019, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 11,59% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,69%. Estos mismos indicadores a marzo de 2020, alcanzaban un 11,45% para la morosidad total y un 3,39% 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
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	12.726	9.437	16.415	8.636	-	21.076	-	-	18.646	-	2.316	-	-
Total Prepagos	12.726	9.437	16.415	8.636	-	21.076	-	-	18.646	-	2.316	-	-
Prepagos Acumulados	3.194.499	3.203.936	3.220.351	3.228.988	3.228.988	3.250.064	3.250.064	3.250.064	3.268.710	3.268.710	3.271.026	3.271.026	3.271.026

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,14%	0,10%	0,18%	0,09%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,14%	0,10%	0,18%	0,09%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,92%	35,02%	35,20%	35,29%	35,29%	35,52%	35,52%	35,52%	35,73%	35,73%	35,75%	35,75%	35,75%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	2	2	1	0	1	0	0	2	0	1	0	0
Total Prepagos	3	2	2	1	0	1	0	0	2	0	1	0	0
Prepagos Acumulados	188	190	192	193	193	194	194	194	196	196	197	197	197

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,62%	0,41%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,62%	0,41%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,00%	39,42%	39,83%	40,04%	40,04%	40,25%	40,25%	40,25%	40,66%	40,66%	40,87%	40,87%	40,87%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Tasa de Originación	8,81%	8,10%	8,38%	8,38%	0,00%	8,80%	0,00%	0,00%	9,40%	0,00%	9,30%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	201	194	199	196	-	205	-	-	209	-	209	-	-
Plazo Remanente	85	46	83	104	-	155	-	-	91	-	31	-	-

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

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

A marzo de 2019 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,92 %, y en marzo de 2020 llegó a un 35,75%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate de láminas 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
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	19.800	19.733	19.666	19.599	27.053	26.800	34.358	34.358	33.750	33.137	32.520	31.286	30.644
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024	671.024

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	0,22%	0,22%	0,21%	0,21%	0,30%	0,29%	0,38%	0,38%	0,37%	0,36%	0,36%	0,34%	0,33%
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	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	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	3	3	3	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,83%	0,83%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%
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	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 marzo de 2019 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,22% y a marzo de 2020 fue de un 0,33%. 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%
Relación Deuda/Garantía	27,69%	27,36%	26,99%	26,57%	26,20%	25,60%	25,23%	24,85%	24,38%	24,27%	23,94%	23,56%	23,17%
Plazo Transcurrido	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213
Plazo Remanente	85	84	84	83	82	80	80	79	79	78	78	77	77

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a marzo de 2019 fue de un 27,69% y a marzo de 2020 fue de un 23,17% teniendo una variación a la baja, en promedio de 4,52%.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	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%
Sakto Insoluto preferente	267.744	184.056	184.056	184.056	60.739	60.739	60.739	0	0	0	0	0	0
Sakto Insoluto Total	2.094.340	2.043.977	2.043.977	2.043.977	1.954.594	1.954.594	1.954.594	1.782.867	1.782.867	1.782.867	1.778.346	1.778.346	1.778.346
Valor Par Preferente	271.559	184.924	185.795	186.666	61.028	61.316	61.603	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.131.461	2.056.157	2.068.339	2.080.521	1.966.413	1.978.218	1.990.023	1.866.917	1.878.202	1.889.487	1.845.080	1.856.233	1.876.163

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	5,50	7,84	7,65	7,50	22,41	21,75	21,43	No Aplica					
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,69	0,68	0,70	0,68	0,67	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	5,61	7,94	7,84	7,74	22,56	22,25	21,93	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66
Razón Activos sin Mora/Pasivo	4,97	6,76	6,72	6,66	19,48	19,66	18,98	0,61	0,57	0,57	0,57	0,56	0,58

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y las de activos sobre pasivos han mostrado un aumento natural en el último año.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	23.476	21.723	22.195	22.282	28.916	28.692	28.692	22.199	20.216	21.394	22.011	21.259	22.899
Ingresos deudores morosos	19.766	6.062	6.069	6.778	21.758	22.348	22.372	3.974	4.196	5.567	5.577	4.114	5.045
Ingresos por prepago	12.916	9.694	16.906	8.828	-	21.653	-	-	19.231	-	2.353	-	-

I.10.2 Egresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	336	7.053	1.590	164	4.741	1.499	652	15.084	1.572	246	14	6.851	2.272
Pago Ordinario de Capital	0	12.425	0	0	8.971	0	0	3.142	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	3.613	0	0	2.609	0	0	862	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	71.120	0	0	114.150	0	0	57.565	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	134.300	0	0	311.717	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.