



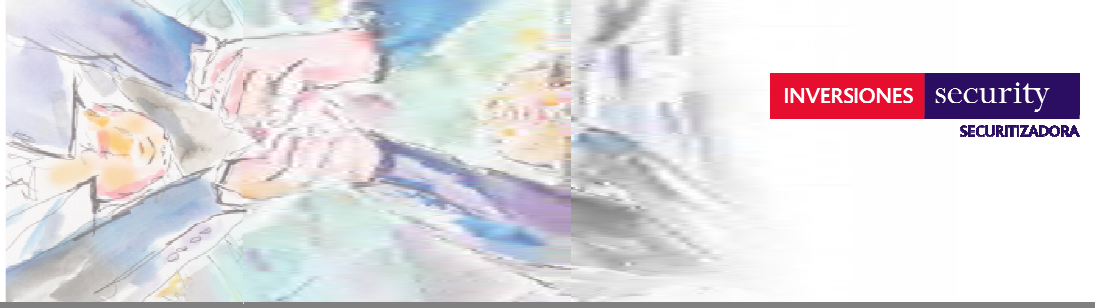
2019

MEMORIA

INVERSIONES

security

SECURITIZADORA



Carta a los Accionistas

Señores accionistas:

Me es muy grato presentarles la Memoria Anual de Securitizadora Security para 2019.

El año en análisis comenzó en Chile con buenas expectativas de superar el estancamiento económico, incluyendo una mayor claridad y estabilidad tributaria que favoreciera la inversión y el crecimiento. En ese contexto, la industria financiera registró buenos resultados durante la mayor parte del año, con niveles de riesgo acotados y tasas estables. Pero, en términos generales, el transcurso del periodo fue menos auspicioso que lo esperado y, desde octubre hemos entrado en un escenario que obliga a pensar y actuar con cautela. Con preocupación, observamos que el contexto macroeconómico y político se ha vuelto complejo, afectando negativamente la actividad económica local, impactando la confianza, el consumo, la inversión y, en consecuencia, el entorno en que desarrollamos nuestros negocios.

NUESTROS HITOS EN 2019

Tercera securitización con cargo a una línea inaugurada en 2017 por UF 3 millones. En esta oportunidad, la empresa vendió UF 835.000 en bonos preferentes categorizados AAA y emitidos a una tasa de interés igual a UF + 2,5% anual, la tasa más baja de la historia de la securitización en este tipo de activos en Chile. Esta emisión, con un plazo de 23 años y una duración de nueve, se hizo en el mes de diciembre de 2019 en un contexto en general desfavorable para la inversión en el país.

Colocación de bonos subordinados (categorizados AA, emitidos a UF + 3, 75%) por UF 139 mil en valor nominal.

RESULTADOS

La compañía obtuvo una utilidad durante el año 2019 de MM\$1.232.

ADAPTARNOS A NUEVAS REALIDADES

Vivimos en un mundo y un entorno que cambian aceleradamente, por lo cual es necesario adaptarnos a las nuevas realidades que están presentes y las que vendrán.

En la industria competitiva en que nos movemos, sabemos que la clave es entregar soluciones simples, ágiles y oportunas, contar con una amplia oferta en nuestras plataformas, manteniendo por sobre todo la cercanía y el conocimiento del cliente.

De regreso a nuestras actividades normales en marzo de 2020, nuestro país ha debido enfrentar los primeros efectos de la pandemia provocada por el coronavirus. Aunque esta enfermedad aún no ha entrado en su plena etapa de desarrollo, ya debemos lamentar el impacto que está teniendo entre nuestros compatriotas. Desgraciadamente, con el paso del tiempo, veremos pérdida de vidas humanas y profundos impactos económicos y sociales.

Nuestra empresa está tomando todas las medidas a su alcance para proteger la salud de sus empleados y dar continuidad a la atención de sus clientes.

Con la energía y perseverancia que nos caracterizan, tomamos el desafío de enfrentar proactivamente este escenario, reforzando nuestro foco en los clientes, controlando los niveles de riesgo y anticipando las eventuales oportunidades que puedan surgir. Nuestra obligación con ustedes, nuestros accionistas, es la de proyectarnos hacia el futuro. Una vez más, agradecemos su permanente apoyo y confianza, pues es lo que nos alienta a seguir adelante.

Como empresa, tenemos clara conciencia de nuestro rol y responsabilidades con la sociedad en la cual operamos. Nuestro crecimiento, nuestro progreso, ciertamente están vinculados con el del país, por lo cual seguiremos trabajando en la senda de aportar a la creación de valor en los más diversos aspectos de nuestro quehacer.



FRANCISCO SILVA S.

Presidente

Securizadora Security S.A.



Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	2
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	7
III.	Propiedad y Acciones	21
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible	23
V.	Administración y Personal	26
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades.....	30
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales.....	30
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores.....	30



IX.	Informes Financieros 2019.....	31
	• Estados Financieros Individuales Securitizadora Security S.A.	
	• Patrimonio Separado BSECS-2	
	• Patrimonio Separado BSECS-3	
	• Patrimonio Separado BSECS-4	
	• Patrimonio Separado BSECS-5	
	• Patrimonio Separado BSECS-6	
	• Patrimonio Separado BSECS-7	
	• Patrimonio Separado BSECS-9	
	• Patrimonio Separado BSECS-10	
	• Patrimonio Separado BSECS-13	
	• Patrimonio Separado BSECS-14	
X.	Hechos Posteriores.....	32
XI.	Declaración de responsabilidad.....	33



I. Identificación de la Entidad.

Razón Social : Securitizadora Security S.A.

Tipo de Sociedad : Sociedad Securitizadora constituida al amparo del Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, con el objeto exclusivo de adquirir los activos autorizados por dicha norma, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

Rut : 96.847.360-3

Domicilio : Augusto Leguía norte N° 100, piso 6, Santiago, Chile.

Nombre de contacto: Eduardo Ramírez Gutiérrez.

Teléfono : (562) 25844613

Correo Electrónico : eduardo.ramirez@security.cl

Fax : (562) 25815833

Página Web : www.securitizadorasecurity.cl

Documentos Constitutivos: La Sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada, por escritura pública de fecha 21 de octubre de 1997, ante el Notario don Alvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta N° 369, de fecha 12 de diciembre de 1997 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por dicha Superintendencia, conteniendo un extracto de los estatutos sociales, fue inscrito a fojas 31.310 número 25.367 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997 y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha 23 de diciembre del mismo año.



II. Descripción del ámbito de Negocios.

a) Información histórica de la entidad

Securitizadora Security S.A. inicia sus operaciones el 1997, emitiendo su primer bono securitizado en Marzo de 2000, el cual está respaldado por Contratos de Leasing Habitacional otorgados al amparo de la ley 19.281. Durante su historia, se han constituido 10 patrimonios separados, de los cuales BSECS1 fue terminado anticipadamente el año 2009. Sin perjuicio de lo anterior, Securitizadora Security ha sido muy activa en la evaluación de distintos activos a securitizar que nos llevan a poder confirmar la terminación de la serie preferente de BSECS2 y de BSECS7.

Con fecha 17 de Enero de 2006: (a) Grupo Security S.A. suscribió y pagó 1.720 acciones; (b) GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada suscribió y pagó 2.065 acciones; y (c) Factoring Security S.A. vendió y transfirió 2 acciones a Grupo Security S.A. Debido a estas transacciones la sociedad modificó su razón social a “Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.”

Con fecha 13 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A.

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security compra y adquiere a GMAC-RFC Chile Inversiones Ltda., la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en “Securitizadora Security S.A.”.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.086.071 dividido en 4.215 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$352.000, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.



De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro (hoy Comisión para el Mercado Financiero) aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

Con fecha 8 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro, hoy Comisión para el Mercado Financiero, aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.-

Durante los últimos 5 años la sociedad no ha presentado cambios de sus controladores y la sociedad no cotiza sus valores en mercados regulados extranjeros.

b) Sector Industrial

La securitización es una industria que nace tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores, introducidas en 1994.

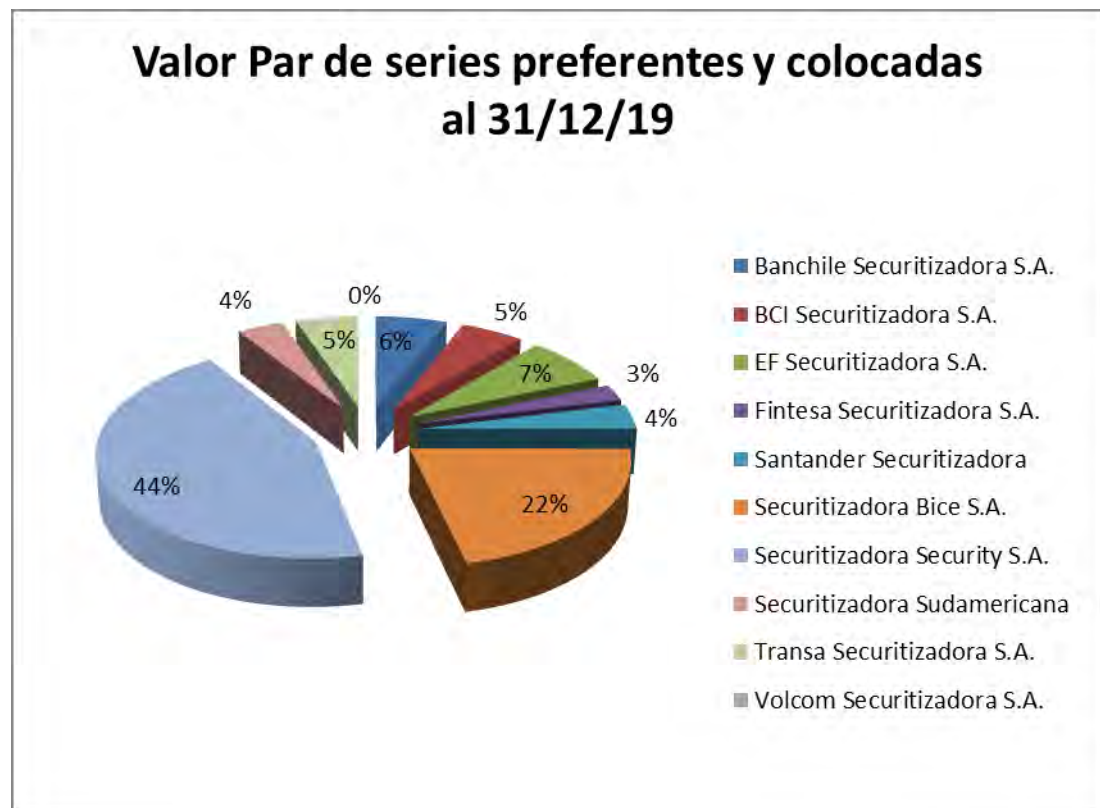
Sus regulaciones principales pasan a ser la ley 18.045 de Mercado de Capitales y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero ex Superintendencia de Valores y Seguros.

La securitización permite la transformación de flujos futuros que generan activos típicamente ilíquidos, en instrumentos de oferta pública. Estos Títulos de Deuda de Securitización son emitidos por la Sociedad Securitizadora, normalmente en distintas series que cuentan con diferentes estructuras y Clasificaciones de Riesgo. La demanda por estos títulos, típicamente se concentra en aquellos que poseen grado de inversión y son adquiridos por Inversionistas Institucionales.



Securitizadora Security es una de las empresas más importante en la emisión de bonos securitizados respaldados por hipotecas, ya sean contratos de leasing o mutuos hipotecarios endosables y mantiene una gran preocupación de las gestiones que realizan los administradores primarios de manera de ir controlando los indicadores relevantes de los activos, tales como, morosidad, prepago y default entre otros.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la participación de la industria en la emisión de bonos respaldados por créditos hipotecarios, donde Securitizadora Security tiene una importante participación respecto de la industria, ocupando el primer lugar en la emisión de este tipo de bonos securitizados.





Durante el ejercicio 2019, el resultado de Securitizadora Security S.A tuvo una utilidad de 2.010 millones manteniendo una tendencia positiva por segundo año consecutivo después de varios años que se mantuvo negativa, la utilidad de explica en gran medida por colocación de los bonos preferente y mezzaninos en el mercado a fines de año de la segunda emisión con cargo a una línea de bonos inscrita durante el año 2017.

Consistente con el compromiso permanente del Grupo Security, el objetivo final de la decisión estratégica de la Securitizadora es preservar la salud financiera de los Patrimonios Separados que administra. A este respecto, cabe señalar que Securitizadora Security S.A. es la empresa líder en Chile en securitización de activos hipotecarios y cuenta con 10 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF 2.868.190 en deuda preferente emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2019, el objetivo es consolidar este giro estratégico, explotando sinergias con otras áreas del Grupo Security y trabajar en una nueva emisión de bonos para el segundo semestre de año que permita ir consolidando la compañía en el largo plazo

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2009 a diciembre de 2018 en miles de de pesos donde se muestra la evolución de compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.



Descripción	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	1.462.684	1.238.289	1.141.300	943.940	586.646	359.589	1.210.459	9.015.050	25.208.316	34.538.881
Otros Activos	550.843	234.494	308.317	368.145	645.706	837.704	977.305	700.078	19.006	49.799
Activo Fijo	9.450	8.035	7.023	4.126	1.579	78.581	69.700	61.892	54.455	107.450
Total Activo	2.022.977	1.480.818	1.456.640	1.316.211	1.233.931	1.275.874	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130
Pasivos Corrientes	33.793	44.652	44.120	63.062	76.897	105.504	254.833	6.902.801	20.812.646	28.718.933
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	392.107
Patrimonio	1.613.445	1.436.166	1.412.520	1.253.149	1.157.034	1.170.370	2.002.631	2.874.219	4.469.131	5.585.090
Total Pasivo	1.647.238	1.480.818	1.456.640	1.316.211	1.233.931	1.275.874	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130
Resultado de explotación	-501.570	-461.976	-439.752	-490.520	-474.780	-610.751	-525.060	380.175	3.043.554	3.164.757
Resultado fuera de explotación	387.075	225.365	343.007	271.411	101.928	80.478	188.726	769.480	-359.974	-1.539.163
Resultado antes de Impuesto	-114.495	-236.611	-96.745	-219.109	-372.852	-530.273	-336.334	1.149.655	2.683.580	1.625.594
Impuesto a la Renta	30.923	59.332	73.099	59.738	127.967	191.609	138.483	-278.067	-679.713	-393.336
Resultado del ejercicio	-83.572	-177.279	-23.646	-159.371	-244.885	-338.664	-197.851	871.588	2.003.867	1.232.258

c) Actividades y Negocios

A la fecha la Sociedad tiene vigentes los siguientes Patrimonios Separados:

- a) BSECS-2: constituido el 29 de Marzo de 2000 en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas, contempla la realización de dos o más emisiones, para la securitización de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. Este programa de emisiones es por un total de UF 1.200.000, de las cuales UF1.000.000 corresponden a series preferentes y UF 200.000 a series subordinadas y consiste en la creación de dos o más patrimonios separados.



De acuerdo a dicho Contrato General de Emisión, el 29 de marzo de 2000 se constituyó el Patrimonio Separado BSECS-2, el que se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 228, con fecha 2 de Mayo de 2000. El 1° de junio de 2000 se adicionó a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-2.

Esta emisión fue por un monto total de UF 493.000, de las cuales UF433.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 60.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 17.029 y el de la serie B de UF 241.415

.-

- b) BSECS-3: constituido el 31 de Julio de 2001, modificada por escritura pública complementaria de fecha 13 de agosto de 2001, todas otorgadas en la Notaria de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 270, con fecha 11 de septiembre de 2001 y está respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 28 de septiembre de 2001 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-3.

Esta emisión fue por un monto total de UF 530.000, de las cuales UF450.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 80.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 77.459 y el de la serie B de UF 270.395

.-

- c) BSECS-4: constituido el 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública complementaria de fechas 26 de noviembre de 2002, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas. La



emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 319, con fecha 3 de diciembre de 2002 y está respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 27 de marzo de 2003 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-4.

Esta emisión fue por un monto total de UF 1.108.000, de las cuales UF950.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 58.000 a la Serie B Subordinada y UF 100.000 a la Serie C Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 225.161, de la serie B de UF 153.922 y el de la serie C de UF 265.383.-

- d) BSECS-5: constituido el 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública complementaria de fecha 28 de agosto de 2003, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 341, con fecha 9 de septiembre de 2003 y está respaldada por mutuos hipotecarios endosables, otorgados, en su mayoría por Penta Hipotecario S.A. El 10 de marzo de 2004 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-5.

Esta emisión fue por un monto total de UF 341.200, de las cuales UF320.000 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 6.000 a la Serie B1 Subordinada y UF 15.200 a la Serie C1 Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 ha sido cancelado en tiempo y forma, de la serie B1 de UF 16.540 y el de la serie C1 de UF 48.348.-



- e) BSECS-6: constituido por contrato general de emisión de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de fecha 13 de febrero de 2004, como también por el contrato especial de emisión de fecha 23 de enero de 2004, que fuera modificado y complementado por escrituras públicas de 13 de febrero de 2004, 31 de marzo de 2004 y de 4 de mayo de 2004, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 367, con fecha 23 de febrero de 2004 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 7 de octubre de 2004 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-6.

Esta emisión fue por un monto total de UF 856.800, de las cuales UF 321.500 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 452.500 a la Serie AA1 Preferente, UF 31.000 a la Serie B1 Subordinada y UF 51.800 a la Serie C1 Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 40.786, de la serie AA1 de UF 202.984, de la serie B1 de UF 79.915 y el de la serie C1 de UF 133.535.-

- f) BSECS-7: constituido por contrato de emisión de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de fecha 13 de junio de 2005, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 420, con fecha 23 de junio de 2005 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 30 de noviembre de 2005 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-7.



Esta emisión fue por un monto total de UF 683.000, de las cuales UF507.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 91.000 a la Serie B Preferente, UF 32.000 a la Serie C Subordinada, UF 28.000 a la Serie D Subordinada y UF 25.000 a la Serie E Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A y de la serie B es UF 0 (se pagaron íntegramente en tiempo y forma), de la serie C de UF 30.446, de la serie D de UF 53.008 y el de la serie E de UF 47.329.-

- g) BSECS-9: constituido por contrato de emisión de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de fecha 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 495, con fecha 6 de marzo de 2007 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. El 5 de noviembre de 2007 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-9.

Esta emisión fue por un monto total de UF 731.500, de las cuales UF578.500 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 52.200 a la Serie B1 Subordinada, UF 27.400 a la Serie C1 Subordinada, UF 20.400 a la Serie D1 Subordinada, UF 22.000 a la Serie E1 Subordinada y UF 31.000 a la Serie F1 Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 72.411, de la serie B1 de UF 53.489, de la serie C1 de UF 31.324, de la serie D1 de UF 25.754, de la serie E1 de UF 28.837 y el de la serie F1 de UF 77.947.-

- h) BSECS-10: constituido por contrato de emisión de fecha 12 de julio de 2007, ante el Notario Público Señor Enrique Morgan Torres, modificada



por escritura pública de 6 agosto de 2007, ante el Notario Público Señor René Benavente Cash. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 510, con fecha 16 de agosto de 2007 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 20 de febrero de 2008 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-10.

Esta emisión fue por un monto total de UF 1.226.000, de las cuales UF 863.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 141.000 a la Serie B Subordinada, UF 45.000 a la Serie C Subordinada, UF 18.000 a la Serie D Subordinada, UF 46.000 a la Serie E Subordinada y UF 113.000 a la Serie F Subordinada. A la fecha se encuentran íntegramente colocadas todas las series.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 72.378, de la serie B de UF 12.099, de la serie C de UF 72.755, de la serie D de UF 29.372, de la serie E de UF 74.372 y el de la serie F de UF 182.696.-

- i) BSECS-11 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 16 de octubre de 2007 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de noviembre de 2007. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 518, con fecha 29 de noviembre de 2007. El monto total de la emisión fue por UF 599.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 6 de junio de 2008 de acuerdo a certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.



Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 100.504, de la serie B2 de UF 56.358, de la serie C2 de UF 19.505, de la serie D2 de UF 9.528, de la serie E2 de UF 18.375 y el de la serie F2 de UF 54.396.-

- j) BSECS-12 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 3 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 28 de abril de 2009. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 586, con fecha 14 de mayo de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 494.600, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 1 de junio de 2009 de acuerdo a certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A3 es de UF 67.489, de la serie B3 de UF 38.687, de la serie C3 de UF 12.465, de la serie D3 de UF 6.557, de la serie E3 de UF 9.835 y el de la serie F3 de UF 45.654.-

- k) BSECS-13: constituido por contrato de emisión de fecha 4 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 14 de abril de 2009. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 582, con fecha 27 de abril de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 960.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 179.963, de la serie B de UF 10.974, de la



serie C de UF 30.163, de la serie D de UF 314.288, de la serie E de UF 39.053 y el de la serie F de UF 178.436.-

- l) BSECS-14: constituido por contrato de emisión por línea de fecha 22 de junio de 2017 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raul Undurraga Laso, rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de agosto de 2017 y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 30 de agosto de 2017 . La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 866, con fecha 6 de septiembre de 2017. El monto total de la línea es por UF 3.000.000.

Su primera escritura de colocación fue por UF 849.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, por Inmobiliaria Casanueva S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A También está constituida por Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Hipotecaria La Construcción S.A., Hipotecaria Security Principal y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.

El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 7 de Marzo de 2018.

Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 647.260, de la serie B1 de UF 79.8190, de la serie C1 de UF 12.603, de la serie D1 de UF 9.545, de la serie E1 de UF 6.364 y el de la serie F1 de UF 40.824.-

La Segunda Escritura de colocación de fecha 28 de noviembre de 2018 fue por UF 895.900, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Casanueva S.A y también constituida por Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A

El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 16 de Mayo de 2019



Al cierre de los estados financieros de 2019 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF729.857 y de la serie B2 de UF 121.357, el de la series C2 es de UF5.609, el de la serie D2 de UF 3.671, el de la serie E2 es de UF 6.935 y el de la serie F2 de UF 5.297

Al cierre de los estados financieros de 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 756.000 y de la serie B2 de UF 119.000, las series C2, D2, E2 y F2 no han sido colocadas a esta fecha.

A la fecha de cierre emisión de esta Memoria anual, el Certificado de Aporte del Entero aún no se emite debido al proceso natural de los activos para que sean inscritos en los respectivos Conservadores de Bienes Raíces a nombre de esta Securitizadora

La tercera emisión con cargo a la Línea (en adelante la "Tercera Emisión") fue acordada por el directorio de Securitizadora Security S.A. en su sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de noviembre de 2019. El acta de la referida sesión fue reducida a escritura pública con fecha 19 de noviembre de 2019, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso.

A la fecha de cierre emisión de esta Memoria anual, el Certificado de Aporte del Entero aún no se emite debido al proceso natural de los activos para que sean inscritos en los respectivos Conservadores de Bienes Raíces a nombre de esta Securitizadora.

Los bonos comienzan a devengar el 1 de enero de 2020 por lo que sus saldos insolutos son igual a sus nominales.

Los clientes, o bien, compradores de esta clase de activos, corresponden a Administradoras de Fondos de Pensiones y Compañías de Seguros de Vida, principalmente, aunque este año nos hemos acercados a nuevos actores del mercado, tales como, Administradoras General de Fondos.

Adicionalmente, la seuritizadora participa en la administración maestra y coordinación general de los patrimonios antes mencionados generando un ingreso por dicha tarea.



Para el caso de los proveedores, considerando que la securitizadora se ha especializado en la emisión de títulos securitizados respaldados por activos hipotecarios, busca permanentemente participantes en la industria que posean carteras para ser securitizadas. Sin perjuicio de lo anterior, la securitizadora puede realizar emisiones de bonos con activos que establece el artículo 132, Título XVIII, de la ley de mercado de valores (ley 18.045).

La securitizadora vende sus bonos y presta servicios bajo el nombre de Securitizadora Security S.A.

d) Propiedades e Instalaciones

Con relación a propiedades e instalaciones, la Securitizadora, al ser una empresa que emite papeles al mercado de capitales, posee básicamente equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía se arrienda a una filial del Grupo Security.

e) Factores de Riesgo

El principal factor de riesgo que tiene la industria de Securitización es la volatilidad de las tasas de interés al momento de la colocación de los bonos, ya que al momento de realizar la escritura de emisión se debe establecer su tasa de interés la que puede variar al momento de la colocación. Cabe señalar que existe un determinado plazo en que se firma la escritura de emisión y el momento en que se inscribe la misma en los registros de la Comisión para el Mercado Financieros (ex Superintendencia de Valores y Seguros). Luego de eso, es necesario cumplir con los requerimientos del agente colocador, Depósito Central de Valores y la Bolsa de Comercio de Santiago para la colocación final de los bonos.

La securitizadora durante el año 2019 se orientó a una nueva emisión del patrimonio separado BSECS14 de las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3 de las cuales las series A3 fue colocada durante el mes de diciembre.

Por otro lado, el riesgo de crédito y el comportamiento de prepago de las carteras de activos securitizados ya totalmente colocadas, implican riesgo a los bonistas de los patrimonios separados vigentes. Estos riesgos, especialmente el de prepago, han



causado impactos negativos en el mercado de la securitización. Securitizadora Security S.A. no ha estado ajena a este tema y ha puesto un fuerte énfasis en el monitoreo de estas variables en su calidad de administrador maestro para lo cual ha incorporado gente idónea y con dedicación exclusiva a estas labores.

f) Planes de Inversión

Al cierre del periodo 2018, Securitizadora Security S.A. se encuentra evaluando nuevos proyectos hipotecarios. Estos proyectos tienen algún grado de avance aunque se encuentran en una etapa muy preliminar y que pretenden continuar completando la línea de bonos inscritas durante el año 2018.

III. Propiedad y acciones

a) Propiedad

Securitizadora Security S.A. es una sociedad anónima especial de giro exclusivo, constituida con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

De conformidad con las participaciones accionarias referidas, Securitizadora Security S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Securitizadora Security S.A..



Al cierre del ejercicio 2019, no se han producido cambios materiales en la propiedad de la compañía.

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2018

Nombre	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Part.
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	10.333	10.333	99,96%
Asesorías Security S.A.	96.803.620-3	4	4	00,04%
TOTAL		10.337	10.337	100%

b) Acciones, sus características y derechos.

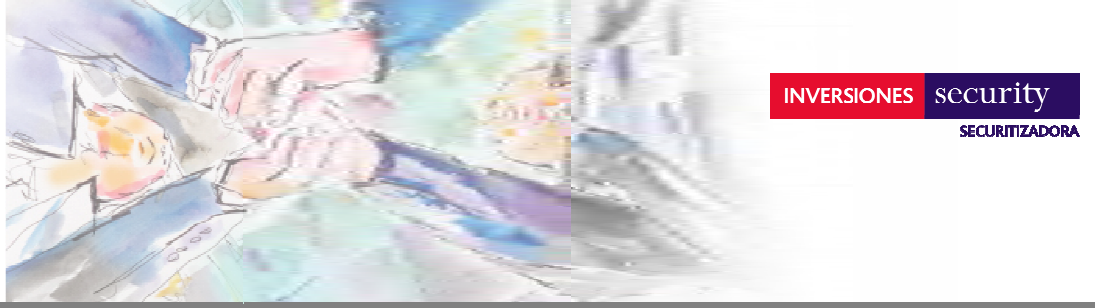
Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

c) Dividendos.

De conformidad con sus estatutos, la política de dividendos de la Sociedad es repartir a lo menos el 30% de las utilidades de cada ejercicio. Lo anterior, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva por la unanimidad de los accionistas. Para el ejercicio 2018, la empresa registra ganancias por \$ 2.003,8 millones y sus utilidades acumuladas son positivas. No obstante ello, considerando los planes de desarrollo de la Sociedad, el Directorio ha decidido propuso a la Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 30 de abril de 2018 repartir un dividendo definitivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018 de \$19.348 por acción, equivalente a un dividendo total de MM\$200, el cual resulta ser equivalente a aproximadamente el 10% de las utilidades del ejercicio 2018.-

Por último, se deja constancia de que Securitizadora Security S.A. no ha repartido dividendos a sus accionistas durante los últimos 3 años.

Esta sociedad no está inscrita ni cotiza sus valores en mercados regulados en el extranjero.



IV. Responsabilidad Social y desarrollo sostenible

“De regreso a nuestras actividades normales en marzo de 2020, nuestro país ha debido enfrentar los primeros efectos de la pandemia provocada por el coronavirus. Aunque esta enfermedad aún no ha entrado en su plena etapa de desarrollo, ya debemos lamentar el impacto que está teniendo entre nuestros compatriotas. Desgraciadamente, con el paso del tiempo, veremos pérdida de vidas humanas y profundos impactos económicos y sociales.

Nuestro Grupo está tomando todas las medidas a su alcance para proteger la salud de sus empleados y dar continuidad a la atención de sus clientes.”

a) Diversidad en el Directorio

El Directorio de Securitizadora Security S.A. está compuesto por 5 integrantes, todos hombres de nacionalidad Chilena.

Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	3
Superior a 70 años	1



Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	4

b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.

La conformación de la gerencia general y de los demás gerentes que reportan a la gerencia general o al directorio es de 3 hombres y 1 mujer, todos de nacionalidad chilena.

Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

Número de Personas por Antigüedad de la gerencia

Inferior a 3 años	3
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	1



c) Diversidad en la organización

La totalidad de trabajadores al cierre de los estados financieros de 2019 es de 2 mujeres y 3 hombres, todos de nacionalidad chilena.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	1
Entre 30 y 40 años	3
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	4
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	1
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

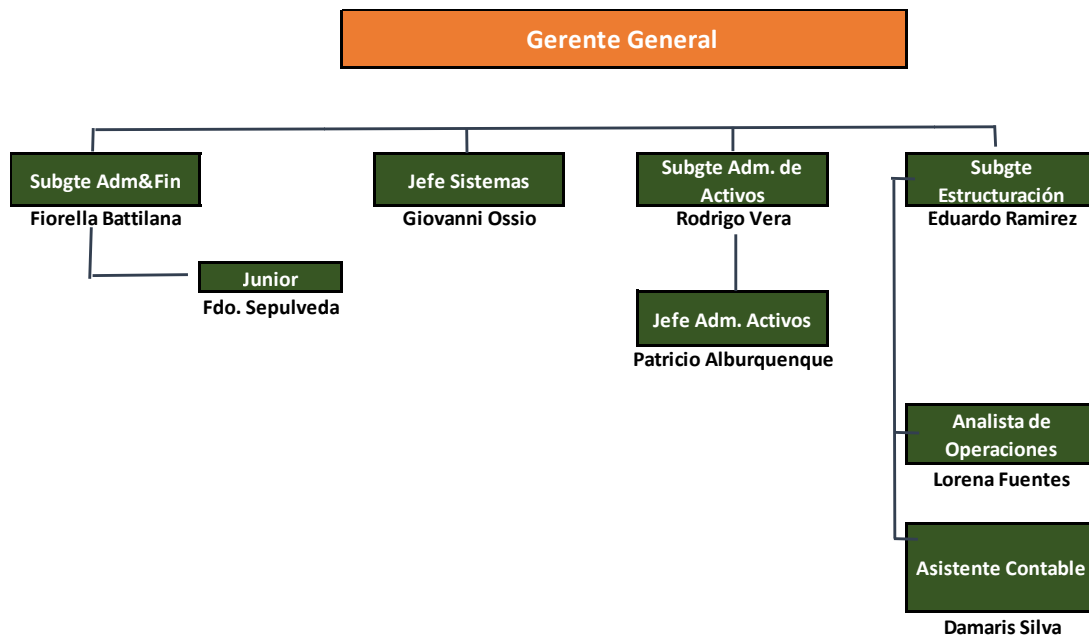
d) Brecha Salarial por Género

Gerente	0,53
Supervisor o Jefe	0
Analista	0
Administrativo	1,3



V. Administración y Personal

a. Organigrama





b. Directorio

Securitizadora Security S.A., posee una estructura organizacional simple, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2019 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan Directores suplentes.

Composición del Directorio

Presidente:

Francisco Silva Silva

RUT 4.103.061-5

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Science in Engineering, Stanford University.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

Directores:

Renato Peñafiel Muñoz

RUT 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

Alberto Apel Olmedo

RUT 9.580.963-4

Ingeniero Comercial

Universidad Diego Portales

Fecha de inicio del cargo: 13/11/19

Fecha de término del cargo: 30-04-2020



Andrés Tagle Domínguez

RUT 5.895.255-9

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Pontificia Universidad Católica de Chile

Licenciado en Ciencias de la Administración, Pontificia Universidad Católica de Chile

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

Christian Sinclair Manley

RUT 6.379.747-2

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Universidad de Santiago de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2022

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2019, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2017 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2017.

La firma contratada para la auditoria de los estados financieros es la empresa Deloitte Auditores y Consultores Limitada y las tarifas cobradas por sus servicios están acorde a las remuneraciones de mercado para este tipo de servicios.

c. Comité de Directores

La securitizadora no cumple con lo establecido en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas por lo que no tiene comité de Directores.



d. Ejecutivos Principales

Gerente General

Jorge Meyer de Pablo
RUT 11.862.170-0
Ingeniero Comercial mención economía, Universidad de Santiago de Chile
Master in Mathematics in Finance, New York Univierstiy
Fecha de inicio del cargo: 31/5/2019

Ejecutivos Principales

Subgerente de estructuración financiera

Eduardo Andrés Ramírez Gutiérrez
RUT 9.982.361-5
Ingeniero Comercial mención Administración de Empresas, Universidad Gabriela Mistral.
Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad de Católica de Chile.
Fecha de inicio del cargo: 02-01-2002

Fiorella Battilana Ferla
Subgerente de Administración y Finanzas
RUT 22.969.140-6
Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú
Magister en Finanzas, Universidad de Chile
Fecha de Inicio en el Cargo: 1/12/2017



Asimismo, las remuneraciones totales percibidas por el Gerente General, Gerentes y Ejecutivos principales de la empresa alcanzan a MM \$ 238 y los beneficios que da la compañía son el almuerzo y la movilización.

Securitizadora Security, como parte del Grupo Security, posee un importante plan de incentivos, el cual se basa en el cumplimiento de metas, rentabilidad sobre el capital y reservas, además del cumplimiento del presupuesto establecido por año.

Respecto a la dotación de personal, la sociedad cuenta con un “Gerente General, un Ejecutivos Principales y un “Profesionales y técnicos”

VI. Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades

La empresa no tiene empresas coligadas, filiales y no posee inversiones en otras sociedades.

VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Securitizadora Security S.A a la firma EY Servicios Profesionales de y Asesorías Spa.

No existen otros hechos relevantes o esenciales al cierre de los presentes estados financieros.

VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de Directores.

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2019. La Securitizadora no cuenta con comité de Directores.



IX. Informes Financieros 2019

- Estados Financieros Individuales Securitizadora Security S.A
- Patrimonio Separado BSECS-2
- Patrimonio Separado BSECS-3
- Patrimonio Separado BSECS-4
- Patrimonio Separado BSECS-5
- Patrimonio Separado BSECS-6
- Patrimonio Separado BSECS-7
- Patrimonio Separado BSECS-9
- Patrimonio Separado BSECS-10
- Patrimonio Separado BSECS-13
- Patrimonio Separado BSECS-14



X. Hechos posteriores

El día 8 de enero de 2020, se colocó en el mercado el bono Serie B del patrimonio 14-3 por un monto de \$3.928.014.280.

A juicio de la administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpretación.