

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securitizadora Security S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securitizadora Security S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 de la Entidad 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 de la Entidad. 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, 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 de Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Otros Asuntos - Nota Adicional**

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. La nota adicional según NCG N° 286, contenidas en la Nota 29 adjunta, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros de Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

*Estados Financieros*

*Al 31 de diciembre de 2019 y 2018*

*Santiago, Chile*

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

|                                                                                                           | Página |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Estados de Situación Financiera Clasificados .....                                                        | 1      |
| Estados de Resultados Integrales por Función .....                                                        | 2      |
| Estados de Resultados Integrales .....                                                                    | 3      |
| Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....                                                            | 4      |
| Estados de Flujos de Efectivo Directo .....                                                               | 5      |
| Notas a los Estados Financieros                                                                           |        |
| 1. Información de la Sociedad .....                                                                       | 6      |
| 2. Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios<br>Contables aplicados..... | 7      |
| 3. Efectivo y equivalentes al efectivo .....                                                              | 30     |
| 4. Otros activos financieros corrientes .....                                                             | 30     |
| 5. Otros activos no financieros, corrientes.....                                                          | 31     |
| 6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....                                                   | 32     |
| 7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente .....                                     | 32     |
| 8. Inventarios corrientes.....                                                                            | 34     |
| 9. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos .....                                           | 34     |
| 10. Otros activos no financieros no corrientes.....                                                       | 38     |
| 11. Activos intangibles .....                                                                             | 38     |
| 12. Propiedades, planta y equipo Neto .....                                                               | 40     |
| 13. Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes .....                                            | 41     |
| 14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....                                         | 44     |
| 15. Otras provisiones corrientes.....                                                                     | 44     |
| 16. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....                                            | 45     |
| 17. Otros pasivos no financieros corrientes .....                                                         | 46     |
| 18. Ingresos y gastos.....                                                                                | 47     |
| 19. Movimientos de patrimonio.....                                                                        | 50     |
| 20. Remuneración del directorio .....                                                                     | 52     |
| 21. Medio ambiente .....                                                                                  | 52     |
| 22. Política de dividendos.....                                                                           | 52     |
| 23. Contingencias, juicio y restricciones .....                                                           | 52     |
| 24. Cauciones obtenidos de terceros.....                                                                  | 53     |
| 25. Sanciones .....                                                                                       | 53     |
| 26. Política de administración del riesgo financiero.....                                                 | 53     |
| 27. Hechos relevantes .....                                                                               | 57     |
| 28. Hechos posteriores.....                                                                               | 57     |
| 29. Nota adicional según NCG N° 286 .....                                                                 | 58     |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| <b>ACTIVOS</b>                                             | <b>Nota</b> | <b>31.12.2019<br/>M\$</b> | <b>31.12.2018<br/>M\$</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Activos Corrientes</b>                                  |             |                           |                           |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                        | (3)         | 4.408.432                 | 707.930                   |
| Otros activos financieros corrientes                       | (4)         | 885.663                   | 542.587                   |
| Otros activos no financieros, corriente                    | (5)         | 27.996.573                | 22.482.336                |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes | (6)         | 103.583                   | 76.904                    |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente     | (7)         | 286.084                   | 20.198                    |
| Inventarios corrientes                                     | (8)         | 857.827                   | 1.377.494                 |
| Activos por impuestos corrientes                           | (9)         | 719                       | 867                       |
| <b>Total activos corrientes</b>                            |             | <b>34.538.881</b>         | <b>25.208.316</b>         |
| <b>Activos no Corrientes</b>                               |             |                           |                           |
| Otros activos no financieros no corrientes                 | (10)        | 38.669                    | -                         |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía              | (11)        | 11.130                    | 419                       |
| Propiedades, planta y equipo Neto                          | (12)        | 107.450                   | 54.455                    |
| Activos por impuestos diferidos                            | (9)         | -                         | 18.587                    |
| <b>Total activos no corrientes</b>                         |             | <b>157.249</b>            | <b>73.461</b>             |
| <b>Total Activos</b>                                       |             | <b>34.696.130</b>         | <b>25.281.777</b>         |
| <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>                                |             |                           |                           |
| <b>Pasivos Corrientes</b>                                  |             |                           |                           |
| Otros pasivos financieros corrientes                       | (13)        | 25.166.920                | 19.647.630                |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar    | (14)        | 27.241                    | 3.861                     |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente      | (7)         | 177.991                   | 642.045                   |
| Otras provisiones corrientes                               | (15)        | 391.216                   | 453.470                   |
| Pasivos por impuestos corrientes                           | (9)         | 526                       | 563                       |
| Provisiones corrientes por beneficio a los empleados       | (16)        | 37.939                    | 30.324                    |
| Otros pasivos no financieros corrientes                    | (17)        | 2.917.100                 | 34.753                    |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                            |             | <b>28.718.933</b>         | <b>20.812.646</b>         |
| <b>Pasivos no Corrientes</b>                               |             |                           |                           |
| Otros pasivos financieros no corrientes                    | (13)        | 3.795                     | -                         |
| Pasivos por impuestos diferidos                            | (9)         | 388.312                   | -                         |
| <b>Total Pasivos No Corrientes</b>                         |             | <b>392.107</b>            | <b>-</b>                  |
| <b>Patrimonio Neto</b>                                     |             |                           |                           |
| Capital emitido                                            | (19)        | 3.468.183                 | 3.468.183                 |
| Primas de emisión                                          |             | 25.620                    | 25.620                    |
| Otras reservas                                             |             | 44.423                    | 6.330                     |
| Ganacias (pérdidas) acumuladas                             |             | 2.046.864                 | 968.998                   |
| <b>Patrimonio Neto, Total</b>                              | (19)        | <b>5.585.090</b>          | <b>4.469.131</b>          |
| <b>Total Patrimonio y Pasivos</b>                          |             | <b>34.696.130</b>         | <b>25.281.777</b>         |

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Resultados Integrales

31 de diciembre de 2019 y 2018

|                                                                     |             | <b>Por los años<br/>terminados al<br/>31 de diciembre</b> |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                     | <b>Nota</b> | <b>2019<br/>M\$</b>                                       | <b>2018<br/>M\$</b>     |
| <b>Margen Bruto</b>                                                 |             |                                                           |                         |
| Ingresos de actividades ordinarios                                  | (18)        | 3.671.600                                                 | 3.659.063               |
| Costo de ventas                                                     | (18)        | <u>(506.843)</u>                                          | <u>(588.230)</u>        |
| <b>Total Margen Bruto</b>                                           |             | <b><u>3.164.757</u></b>                                   | <b><u>3.070.833</u></b> |
| <b>Otras partidas de operación</b>                                  |             |                                                           |                         |
| Otros ingresos, por función                                         | (18)        | 12.096                                                    | 614.763                 |
| Gastos de administración                                            | (18)        | (1.348.729)                                               | (947.101)               |
| Otros gastos, por función                                           | (18)        | (395.841)                                                 | (66.739)                |
| Otras ganancias (pérdidas)                                          | (18)        | 21.585                                                    | -                       |
| Ingresos financieros                                                |             | 134.268                                                   | 18.311                  |
| Costos financieros                                                  |             | (1.828)                                                   | (3.420)                 |
| Diferencia de cambio                                                |             | 98.654                                                    | (440.885)               |
| Resultados por unidades de reajuste                                 |             | <u>(59.368)</u>                                           | <u>437.818</u>          |
| <b>Total otras partidas de operación</b>                            |             | <b><u>(1.539.163)</u></b>                                 | <b><u>(387.253)</u></b> |
| Resultado antes de Impuestos                                        |             | 1.625.594                                                 | 2.683.580               |
| Ingreso por impuesto a las ganancias                                | (9)         | <u>(393.336)</u>                                          | <u>(679.713)</u>        |
| <b>Utilidad de actividades continuadas después de impuesto</b>      |             | <b><u>1.232.258</u></b>                                   | <b><u>2.003.867</u></b> |
| <b>Utilidad del período</b>                                         |             | <b><u>1.232.258</u></b>                                   | <b><u>2.003.867</u></b> |
| <b>Resultado integral atribuible a</b>                              |             |                                                           |                         |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora |             | 1.232.258                                                 | 2.003.867               |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladora     |             | -                                                         | -                       |
| <b>Resultado integral total</b>                                     |             | <b><u>1.232.258</u></b>                                   | <b><u>2.003.867</u></b> |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

|                                                                     | <b>Por los años<br/>terminados al<br/>31 de diciembre</b> |                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                     | <b>2019</b>                                               | <b>2018</b>      |
|                                                                     | <b>M\$</b>                                                | <b>M\$</b>       |
| <b>Estados de resultados integrales</b>                             |                                                           |                  |
| <b>Utilidad del período</b>                                         | 1.232.258                                                 | 2.003.867        |
| <b>Otros resultados integrales:</b>                                 |                                                           |                  |
| Otros resultados integrales antes de impuesto renta                 | 52.182                                                    | 8.671            |
| Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales     | (14.089)                                                  | (2.341)          |
| <b>Total de otros resultados integrales</b>                         | <b>38.093</b>                                             | <b>6.330</b>     |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | 1.270.351                                                 | 2.010.197        |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladora     | -                                                         | -                |
| <b>Resultado integral total</b>                                     | <b>1.270.351</b>                                          | <b>2.010.197</b> |

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

|                                                   | Capital<br>Emitido<br>M\$ | Prima<br>de emisión<br>M\$ | Otras<br>reservas<br>M\$ | Ganancias<br>(pérdidas)<br>acumuladas<br>M\$ | Total<br>M\$     |
|---------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| Patrimonio al comienzo del ejercicio              | 3.468.183                 | 25.620                     | 6.330                    | 968.998                                      | 4.469.131        |
| Ganancia (pérdida)                                | -                         | -                          | -                        | 1.232.258                                    | 1.232.258        |
| Reverso del dividendo mínimo obligatorio 2018     | -                         | -                          | -                        | 415.285                                      | 415.285          |
| Dividendo definitivo                              | -                         | -                          | -                        | (200.000)                                    | (200.000)        |
| Dividendo mínimo obligatorio 2019                 | -                         | -                          | -                        | (369.677)                                    | (369.677)        |
| Reserva reconocimiento a valor justo Bonos        | -                         | -                          | 52.182                   | -                                            | 52.182           |
| Impuesto diferido por otros resultados integrales | -                         | -                          | (14.089)                 | -                                            | (14.089)         |
| <b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2019</b>      | <b>3.468.183</b>          | <b>25.620</b>              | <b>44.423</b>            | <b>2.046.864</b>                             | <b>5.585.090</b> |

|                                                   | Capital<br>Emitido<br>M\$ | Prima<br>de emisión<br>M\$ | Otras<br>reservas<br>M\$ | Ganancias<br>(pérdidas)<br>acumuladas<br>M\$ | Total<br>M\$     |
|---------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| Patrimonio al comienzo del ejercicio              | 3.468.183                 | 25.620                     | -                        | (619.584)                                    | 2.874.219        |
| Ganancia (pérdida)                                | -                         | -                          | -                        | 2.003.867                                    | 2.003.867        |
| Dividendo mínimo obligatorio                      | -                         | -                          | -                        | (415.285)                                    | (415.285)        |
| Reserva reconocimiento a valor justo Bonos        | -                         | -                          | 8.671                    | -                                            | 8.671            |
| Impuesto diferido por otros resultados integrales | -                         | -                          | (2.341)                  | -                                            | (2.341)          |
| <b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2018</b>      | <b>3.468.183</b>          | <b>25.620</b>              | <b>6.330</b>             | <b>968.998</b>                               | <b>4.469.131</b> |

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| Nota                                                                                                                              | Por el año<br>terminados al |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                                                                                                                   | 31.12.2019<br>M\$           | 31-12-2018<br>M\$   |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>                                                 |                             |                     |
| <b>Clases de cobros por actividades de operación</b>                                                                              |                             |                     |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                                                              | 23.766.362                  | 12.044.047          |
| Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos                                            | 1.602                       | -                   |
| Otros cobros por actividades de operación                                                                                         | 464.118                     | 228.573             |
| <b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>                                                        |                             |                     |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                                                                       | (3.213.530)                 | (583.498)           |
| Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar                                                     | -                           | (5.342.545)         |
| Pagos a y por cuenta de los empleados                                                                                             | (654.738)                   | (362.845)           |
| Otros pagos por actividades de operación                                                                                          | (409.194)                   | (72.426)            |
| Intereses pagados                                                                                                                 | (7.305)                     | (4.911)             |
| Intereses recibidos                                                                                                               | 55.926                      | 5.974               |
| Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados                                                                                  | -                           | (18.712)            |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                              | (4.274)                     | 1.028               |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>                                                                 | <b>19.998.967</b>           | <b>5.894.685</b>    |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>                                                 |                             |                     |
| Préstamos a entidades relacionadas                                                                                                | (7) (20.249.833)            | (17.164.399)        |
| Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo                                                                  |                             |                     |
| Compras de propiedades, planta y equipo                                                                                           | (12) (106.630)              | (2.539)             |
| Compras de activos intangibles                                                                                                    | (11) (11.041)               | -                   |
| Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera                                         | 239.142                     | -                   |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>                                                 | <b>(20.128.362)</b>         | <b>(17.166.938)</b> |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>                                              |                             |                     |
| Importes procedentes de préstamos de corto plazo                                                                                  | (13) 27.065.333             | 21.491.648          |
| Préstamos de entidades relacionadas                                                                                               | (7) 33.001                  | 4.132.241           |
| Reembolsos de préstamos                                                                                                           | (13) (22.590.765)           | (2.974.754)         |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas                                                                                       | (416.832)                   | (10.738.100)        |
| Dividendos pagados                                                                                                                | (200.000)                   | -                   |
| Intereses pagados                                                                                                                 | (60.840)                    | -                   |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>                                              | <b>3.829.897</b>            | <b>11.911.035</b>   |
| <b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b> |                             |                     |
|                                                                                                                                   | <b>3.700.502</b>            | <b>638.782</b>      |
| <b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>                                  |                             |                     |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo                                         | -                           | -                   |
| <b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>                                                       | <b>3.700.502</b>            | <b>638.782</b>      |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo                                                                      | (3) 707.930                 | 69.148              |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>                                                                   | <b>(3) 4.408.432</b>        | <b>707.930</b>      |

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 1 - Información de la Sociedad**

La sociedad Securitizadora Security S.A., se constituyó como sociedad anónima cerrada, por escritura pública el 21 de octubre de 1997, con el objeto exclusivo de adquirir los créditos a que se refiere el artículo N°135 de la Ley N°18.045 del año 1981 y las normas legales complementarias, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

Por resolución exenta número trescientos sesenta y nueve del 12 de diciembre de 1997 de la Comisión para el Mercado Financiero, se autorizó la existencia de la Sociedad y se aprobaron sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Comisión para el Mercado Financiero con el número 640, el 1 de abril de 1998.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 29 de noviembre de 2005, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de septiembre de 2008, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de "Securitizadora Security S.A.", escritura protocolizada con fecha 25 de septiembre de 2008 en notaría Guillermo Le-Fort Campo.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficina central (casa matriz) ubicado en la ciudad de Santiago en Augusto Leguía Norte N° 100 Piso 6, comuna Las Condes, y su página web es [www.securitizadorasecurity.cl](http://www.securitizadorasecurity.cl).

La Entidad dominante directa de la Sociedad, es el Grupo Security S.A.

Para el período al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 4 trabajadores (4 en 2018).

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados.**

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad:

#### **a) Período contable**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

#### **b) Base de presentación**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 286 de la Comisión para el Mercado Financiero, referida a las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos bajo las Normas Internacional de Información Financiera “NIIF” (o “IFRS” en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), más normas específicas dictadas por Comisión para el Mercado Financiero.

Los estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones por los años terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Las notas a los estados financieros contienen información adicional a lo presentado en los estados financieros, en ellos se suministran descripciones narrativas o desagregación en forma clara, relevante, fiable y comparable.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados.**

#### **b) Base de presentación (continuación)**

##### **- Negocio en marcha**

Los presentes estados financieros han sido preparados considerando el principio de empresa en marcha y en ese ámbito, la Administración ha estimado que a la fecha no existen indicios internos ni externos, que pudieren afectar la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

##### **- Declaración de cumplimiento**

Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Securitizadora Security S.A. Los estados financieros de la Sociedad por el período al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacional de Información Financiera “NIIF”.

Con fecha 24 de febrero de 2020, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

#### **c) Moneda funcional**

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Peso Chileno). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de preparación y presentación de los estados financieros de la entidad.

#### **d) Conversión**

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento se muestran a la cotización vigente al cierre de cada período.

|                   | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------|-------------|-------------|
|                   | <b>\$</b>   | <b>\$</b>   |
| Unidad de fomento | 28.309,94   | 27.565,79   |
| Dólar Observado   | 744,62      | 695,69      |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **e) Uso de estimaciones y juicio**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad, al respecto la Administración manifiesta expresamente que se han aplicado íntegramente todos los principales principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunas partidas de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

**Deterioro de activos:** La Sociedad revisa el valor libro de los activos tangibles e intangibles para determinar si existe cualquier indicio que su valor libro no puede ser recuperable, de existir algún indicio, dicho valor del activo se estima para determinar el deterioro de valor.

**Deterioro de intangibles:** La Sociedad a través del tiempo ha adquirido paquetes computacionales que permiten el desarrollo de las operaciones normales, estas aplicaciones requieren habitualmente de actualizaciones y mejoras que le permiten mantenerse vigentes, en el desarrollo de estas actualizaciones los costos incurridos son capitalizados y amortizados en el plazo en que se estima los beneficios futuros asociados se recuperarán, considerando su obsolescencia tecnológica.

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

##### **f) Cuentas por cobrar**

En el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, la Sociedad presenta principalmente las operaciones de cobranza de la Administración maestra a los patrimonios separados y la coordinación general BSECS-14.

De acuerdo a NIIF, al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha registrado una provisión incobrable, en base a un Modelo de provisiones por riesgo de crédito, aprobado por el Directorio.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **g) Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra contra el resultado del período y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La vida útil estimada de cada uno de los ítems del activo fijo es la siguiente:

|                   | <b>Período</b> | <b>Vida mínima</b> | <b>Vida máxima</b> |
|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Plantas y equipos | Meses          | 36                 | 120                |

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

##### **h) Activos intangibles**

Los activos intangibles corresponden principalmente a licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales, su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten. La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo, dicha vida útil estimada es de 3 años, y ha sido determinada en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **h) Activos intangibles (continuación)**

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo. Todos los otros desembolsos, tales como marcas, plusvalía, capacitaciones u otros generados internamente, son reconocidos en resultado cuando se incurre en ellos.

El método de amortización, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas, son revisados por la Administración al cierre de cada estado financiero.

##### **i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La provisión por impuesto a la renta de primera categoría, es calculada sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de impuestos es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

##### **j) Beneficios a los empleados**

###### **j.1) Vacaciones del personal**

El costo anual por vacaciones y otros beneficios del personal son reconocidos sobre la base devengada.

###### **j.2) Otros beneficios o incentivos**

La Sociedad cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita, reconoce un pasivo por bonos a ejecutivos de Administración por cumplimiento de metas.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **j) Beneficios a los empleados**

###### **j.3) Indemnizaciones por años de servicio**

La Sociedad no tiene acordado este beneficio contractualmente y, por tanto, no se ha constituido provisión por dicho concepto.

##### **k) Provisiones generales**

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de hechos pasados.
- Es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y que el monto de dichos recursos sea posible medir de manera fiable.

Las provisiones se registran a valor actual de los desembolsos que se estiman sean necesarios para liquidar la obligación, para lo anterior se utilizan las mejores estimaciones posibles para determinar el valor actual de las mismas.

##### **l) Reconocimiento de ingresos y gastos**

###### **l.1) Ingresos por prestación de servicios**

La Sociedad reconoce sus ingresos en base a NIIF 15.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **l) Reconocimiento de ingresos y gastos (continuación)**

###### **l.1) Ingresos por prestación de servicios**

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Sociedad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

###### **l.2) Gastos**

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros, o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

##### **m) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos y el efectivo equivalente que comprende inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fácil de convertir en efectivo, que no superen los 90 días desde su fecha de adquisición y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

En la preparación del estado de flujos de efectivo de la Sociedad, se utilizaron las siguientes definiciones:

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **m) Efectivo y equivalente de efectivo (continuación)**

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

##### **n) Operaciones de pacto con retroventa**

Las compras de instrumentos financieros con pactos de retroventa se valorizan al valor de compra más los intereses devengados, según tasa de interés implícita determinada entre el valor de compra y el valor comprometido a vender a la fecha del compromiso. Estos instrumentos son presentados formando parte del efectivo y efectivo equivalente.

##### **ñ) Valorización de instrumentos financieros**

Los activos financieros, se reconocerán en los estados financieros cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros mantenidos por Securitizadora Security S.A. se clasificarán, de acuerdo a NIIF 9 según el Modelo de negocio de la Securitizadora para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Específicamente:

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **ñ) Valorización de instrumentos financieros (continuación)**

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

La Securitizadora evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actúasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo.

Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y calificación de riesgo equivalente).

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **o) Clasificación corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de su plazo de vencimiento, es decir, aquellos cuyo vencimiento es inferior a un año se clasifican como “corriente” y los que cuyo vencimiento es superior a un año como “no corrientes”, dentro del ciclo normal de operaciones de la Sociedad.

##### **p) Transacciones con partes relacionadas**

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Securitizadora considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que tienen vencimiento de corto plazo. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

La Sociedad revela al cierre en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con empresas relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24.

##### **q) Segmento de negocios**

La Sociedad basa su designación de segmentos en función del principal ítem de ingreso que es la administración maestra cobrada a los patrimonios separados por su administración y coordinación general BSESC-14, y la compra de activos para su posterior emisión de Bonos Securitizados.

De acuerdo con lo anterior, La Sociedad es por sí misma un solo segmento dada las características definidas por el NIIF 8, considerando que el Directorio y Gerente General de la Sociedad, realizan la función de administrar y medir en forma periódica el comportamiento de los negocios como un conjunto.

La distribución geográfica de sus activos y pasivos están relacionados con un solo lugar, Chile. Además y relacionado con lo descrito precedentemente, son servicios locales y cuya moneda principal de utilización es el peso chileno.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **r) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados**

Los fundamentos para que la Sociedad ("Patrimonio Común") no consolide con sus Patrimonios Separados según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) N°10, se basan principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estrategias y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos, y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados, sólo en el caso BSECS-5, BSECS-9 y BSECS-14, son de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficit son de cargo del tenedor de la Serie más subordinada de la respectiva emisión, no teniendo el patrimonio común ninguna responsabilidad sobre dichos déficit.

##### **s) Inventarios corrientes**

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para Securitizar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cuales se presentan a su valor de adquisición, y corresponden a contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables definidos en el DFL 251 y contratos de arriendos con promesa bilateral de compra originados al amparo de la ley 19.281. Estos activos son adquiridos de acuerdo al artículo N.135 de la ley N.18.045 de Mercado de Valores.

##### **t) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes**

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, las cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectivo.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **u) Arrendamiento financiero**

El activo se amortiza linealmente en el plazo del contrato, mientras que el pasivo se registra a costo amortizado.

##### **v) Cambio contable**

En los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior, exceptuando la aplicación de NIIF 16.

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que son de cumplimiento obligatorio, para periodos que inician el 1° de enero de 2019.

**w.1)** Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

| <b>Nuevas normas e interpretaciones</b>                | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b>                         |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <i>NIIF 16, Arrendamientos</i>                         | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |
| IFRIC 23, Tratamiento de posiciones fiscales inciertas | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 |

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

###### **NIIF 16 - Arrendamientos**

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

Los efectos de la aplicación de esta nueva Norma, corresponden al reconocimiento de un mayor activo por M\$ 53.496 y un mayor pasivo por M\$ 47.920 al 31 de diciembre de 2019.

###### **IFRIC 23 – Tratamiento de posiciones fiscales inciertas**

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

#### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

| <b>Enmiendas</b>                                                                                                                            | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b>                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| NIIF 3 – Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta                                             | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.   |
| NIIF 9 Instrumentos Financieros – pagos con compensación negativa                                                                           | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.   |
| NIIF 11 – Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta                                                   | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero o de 2019. |
| NIC 12 – Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.   |
| NIC 23 – Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados                                                      | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.   |
| NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos                                               | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.   |
| NIC 19 Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan                                                          | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.   |

#### **NIIF 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta**

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

###### **NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa**

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

###### **NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta**

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

###### **NIC 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio**

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculado más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

###### **NIC 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados**

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

###### **NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos**

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

###### **NIC 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan**

Las enmiendas a NIC 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determinar el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

###### **Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2020**

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

| <b>Normas e interpretaciones</b> | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b>                         |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Marco conceptual (revisado)      | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020 |

##### **Marco Conceptual (revisado)**

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Administración estima que la aplicación de esta modificación no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

##### **IFRS 17 Contratos de Seguro**

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Administración estima que la aplicación de esta modificación no tendrá impactos en los estados financieros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

| <b>Enmiendas</b>                       | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b>                                |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>NIIF 3 Definición de un negocio</b> | Períodos anuales iniciados en o <b>después</b> del 1 de enero de 2020 |
| <b>NIC 1 y NIC 8</b>                   | Períodos anuales iniciados en o <b>después</b> del 1 de enero de 2020 |
| <b>NIIF 10 y NIC 28</b>                | <b>Por determinar</b>                                                 |

#### **NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio**

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna. Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF 10 e NIC 28).

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

#### **IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material**

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

#### **FRS 9, IAS 9 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia**

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

#### **IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto**

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

##### **x) Reclasificaciones**

Se han efectuado reclasificaciones no significativas sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, las cuales no cambian el resultado y el patrimonio reportados a esa fecha. El detalle es el siguiente:

- Se reclasificó la provisión de dividendo mínimo por M\$415.285 desde otros pasivos financieros no corriente a otras provisiones corrientes.
- Se reclasificó el reajuste de cartera de leasing y mutuo desde ingresos ordinarios a resultado de unidades de reajuste por M\$331.592.
- Se reclasificó el costo derivado de interes y comisiones por prestamos bancarios, desde costo financiero a costo de venta por M\$588.230.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, y las inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fáciles de convertir en efectivo y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

|                                   | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Caja                              | 70                         | 70                         |
| Bancos                            | 508.809                    | 707.860                    |
| Cuota fondos mutuos Security Plus | 3.899.553                  | -                          |
| <b>Totales</b>                    | <b>4.408.432</b>           | <b>707.930</b>             |

#### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Corresponden a aquellos Bonos adquiridos por la Securitizadora con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

La valorización se realiza según lo señalado en Nota 2 ñ) y la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

|                                                         | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, BSECS 14C-D-E-F3 ( | 640.859                    | 135.546                    |
| Contrato Cross Currency Swap (b)                        | 244.804                    | 407.041                    |
| <b>Totales</b>                                          | <b>885.663</b>             | <b>542.587</b>             |

- a) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a la Serie BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, BSECS-14C3, BSECS-14D3, BSECS-14E3, BSECS-14F3. Al 31 de diciembre de 2018 corresponden a la Serie BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, adquiridas del patrimonio 14, las cuales se valorizaron a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes (Continuación)

- b) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a un contrato de Cross Currency Swap con el Banco Security.

#### Nota 5 - Otros activos no financieros, Corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros, corriente es el siguiente:

|                                              | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Cuentas por cobrar Patrimonios Separados (a) | 73.038                     | 20.333                     |
| Otros gastos anticipados (b)                 | 290.131                    | 220.178                    |
| Deudores varios (c)                          | 39.755                     | 5.112                      |
| Otros activos (d)                            | 27.551.420                 | 22.236.713                 |
| Derecho de uso NIIF 16 (e)                   | 14.827                     | -                          |
| Bienes Recuperado Leasing (f)                | 27.402                     | -                          |
| <b>Totales</b>                               | <b>27.996.573</b>          | <b>22.482.336</b>          |

- a) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a seguros por cobrar BSECS-14 M\$73.038. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde, a fondos a rendir de los Patrimonios Separados por pagos efectuados por la Administradora por cuenta de éstos.
- b) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al proyecto IDB (Banco Interamericano de Desarrollo) en M\$172.083, Impuesto timbre y Estampilla crédito Banco BTG Pactual M\$83.248 y M\$34.800 proyecto Datamark. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al proyecto IDB (Banco Interamericano de Desarrollo) en M\$211.236, una Comisión apertura línea crédito Banco Crédito e Inversiones M\$8.942.
- c) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde seguros por cobrar BSECS-14 por M\$22.761, y otros deudores por M\$16.994. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a otros deudores por M\$5.112.
- d) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se mantienen saldos por cobrar a Banco de Chile (Representante de los Tenedores de Bonos), los que corresponden a la colocación de los Bonos Serie A,B,C,D,E,F del Patrimonio BSECS 14 2-3.
- e) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a la aplicación de IFRS 16, correspondiente al derecho de arriendo de las oficinas utilizadas por la Sociedad.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 5 - Otros activos no financieros, Corrientes (Continuación)

- f) Al 31 de diciembre corresponde a operación de leasing salida de cartera por mora del cliente.

#### Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                              | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Administración maestra de la cartera y coord. Gral. BSECS-14 | 103.583                    | 76.904                     |
| <b>Totales</b>                                               | <b>103.583</b>             | <b>76.904</b>              |

La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados y la coordinación general BSECS-14. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral y/o semestral de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos de emisión y son reajustados de acuerdo a la variación de la unidad de fomento, y a la estructuración de Bonos.

#### Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente

##### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente:

| RUT          | Sociedad                             | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 76.459878-4  | Inmobiliaria Casanuestra S.A.        | 286.084                    | 19.907                     |
| 99.301.000-6 | Seguros Vida Security Previsión S.A. | -                          | 291                        |
|              | <b>Totales</b>                       | <b>286.084</b>             | <b>20.198</b>              |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente (continuación)

#### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente:

| RUT          | Sociedad                                  | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|--------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 96.905.260-1 | Capital S.A.                              | -                          | 386                        |
| 76.459.878-4 | Inmobiliaria Casanuestra S.A.             | 177.991                    | 462.187                    |
| 99.301.000-6 | Seguros Vida Security Previsión S.A.      | -                          | 294                        |
| 96.515.580-5 | Valores Security S.A. Corredores de Bolsa | -                          | 179.178                    |
|              | <b>Totales</b>                            | <b>177.991</b>             | <b>642.045</b>             |

#### c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

El detalle de las transacciones más significativas con entidades relacionadas es el siguiente:

| Sociedad                                 | RUT          | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | 31.12.2019        |                                             | 31.12.2018        |                                             |
|------------------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|
|                                          |              |                           |                               | Monto<br>M\$      | Efecto en resultado<br>(Cargo)/Abono<br>M\$ | Monto<br>M\$      | Efecto en resultado<br>(Cargo)/Abono<br>M\$ |
|                                          |              |                           |                               |                   |                                             |                   |                                             |
| Banco Security                           | 97.053.000-2 | Matriz común              | Cuenta corriente              | 52.215            | (1.667)                                     | 227.301           | (2.838)                                     |
| Banco Security                           | 97.053.000-2 | Matriz común              | C.C.C. Swap                   | 244.804           | (198.650)                                   | 172.750           | 129.167                                     |
| Banco Security                           | 97.053.000-2 | Matriz común              | Crédito                       | -                 | -                                           | 3.848.941         | (18.487)                                    |
| Banco Security                           | 97.053.000-2 | Matriz común              | Linea crédito                 | -                 | (161)                                       | 176.305           | (7.890)                                     |
| Capital S.A.                             | 96.905.260-1 | Matriz común              | Asesorías                     | 181.597           | (181.597)                                   | 87.454            | (87.454)                                    |
| Edificio Security                        | 56.084.440-9 | Matriz común              |                               | -                 | -                                           | 1.886             | (1.886)                                     |
| Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.           | 76.459.878-4 | Matriz común              | Anticipo de compras           | 286.084           | -                                           | 1.945.567         | -                                           |
| Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.           | 76.459.878-4 | Matriz común              | Compra LH                     | 7.303.505         | -                                           | 12.632.710        | -                                           |
| Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.           | 76.459.878-4 | Matriz común              | Compra M.H E.                 | 13.417.008        | -                                           | 5.373.582         | -                                           |
| Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.           | 76.459.878-4 | Matriz común              | Seguros por pagar             | 177.991           | -                                           | -                 | -                                           |
| Seguros Vida Security Previsión S.A.     | 99.301.000-6 | Matriz común              | Seguros                       | 4.628             | (4.628)                                     | 1.064             | (1.064)                                     |
| Seguros Vida Security Previsión S.A.     | 99.301.000-6 | Matriz común              | Arriendos                     | 18.513            | (18.513)                                    | 13.802            | (13.802)                                    |
| Travel Security S.A.                     | 85.633.900-9 | Matriz común              | Pasajes                       | -                 | -                                           | 1.621             | (1.621)                                     |
| Valores Security Corredora de Bolsa S.A. | 96.515.580-5 | Matriz común              | Asesorías                     | 5.562             | (5.562)                                     | 4.052             | (4.052)                                     |
| Valores Security Corredora de Bolsa S.A. | 96.515.580-5 | Matriz común              | Pactos                        | -                 | -                                           | 925.000           | 259                                         |
| <b>Totales</b>                           |              |                           |                               | <b>21.691.907</b> | <b>(410.778)</b>                            | <b>25.412.035</b> | <b>(9.668)</b>                              |

Todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de Mercado.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 8 – Inventarios corrientes

La composición del rubro Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

| <b>Originados</b>                  | <b>Saldo<br/>31.12.2019<br/>M\$</b> | <b>Saldo<br/>31.12.2018<br/>M\$</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. LH  | 320.279                             | 787.477                             |
| Provisión incobrables LH           | (19.500)                            | -                                   |
| Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. MHE | 639.253                             | 590.017                             |
| Provisión incobrables MHE          | (82.205)                            | -                                   |
| <b>Totales</b>                     | <b>857.827</b>                      | <b>1.377.494</b>                    |

Son contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables y de Leasing Habitacional que se van acopiando para la formación de un Patrimonio Separado.

#### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta

##### a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

|                           | <b>Saldo<br/>31.12.2019<br/>M\$</b> | <b>Saldo<br/>31.12.2018<br/>M\$</b> |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gastos capacitación Sence | 719                                 | 867                                 |
| <b>Totales</b>            | <b>719</b>                          | <b>867</b>                          |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)

#### b) Pasivos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de pasivo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

|                                       | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Impuestos adicional (gasto rechazado) | 526                        | 563                        |
| <b>Totales</b>                        | <b>526</b>                 | <b>563</b>                 |

#### c) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

##### c.1) con efecto en resultado del período:

| Conceptos                              | 31.12.2019       |                  | 31.12.2018       |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                        | Activos<br>M\$   | Pasivos<br>M\$   | Activos<br>M\$   | Pasivos<br>M\$   |
| Provisión de vacaciones                | 10.243           | -                | 8.187            | -                |
| Resultados diferidos Patrim. Separados | -                | 2.702.443        | -                | 1.605.341        |
| Otros resultados diferidos             | 28.482           | 137.899          | 1.342            | 59.448           |
| Pérdida tributaria                     | 2.425.853        | -                | 1.618.033        | -                |
| Provisión de Bonos MTM                 | -                | 34.256           | -                | 34.256           |
| Activo Tributario LH                   | 38.138           | -                | 92.411           | -                |
| <b>Sub totales por concepto</b>        | <b>2.502.716</b> | <b>2.874.598</b> | <b>1.719.973</b> | <b>1.699.045</b> |
| <b>Totales por concepto</b>            | <b>(371.882)</b> | <b>-</b>         | <b>20.928</b>    | <b>-</b>         |

##### c.2) con efecto en Otros resultados integrales:

| Conceptos                  | 31.12.2019       |                | 31.12.2018     |                |
|----------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | Activos<br>M\$   | Pasivos<br>M\$ | Activos<br>M\$ | Pasivos<br>M\$ |
| Ajuste valor razonable     | 0                | 16.430         | -              | 2.341          |
| <b>Pasivo neto</b>         | <b>0</b>         | <b>16.430</b>  | <b>-</b>       | <b>2.341</b>   |
| <b>Saldo según Balance</b> | <b>(388.312)</b> | <b>-</b>       | <b>18.587</b>  | <b>-</b>       |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)**

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.780, “Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario”. Esta ley, entre otros aspectos, reemplaza el sistema de tributación vigente a esa fecha y establece dos nuevos sistemas; “Sistema Renta Atribuida” y “Sistema Parcialmente Integrado”, aumentando de forma progresiva la tasa de Impuesto a la Renta para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

En Securitizadora Security S.A., por corresponder a una sociedad anónima cerrada, el sistema que le aplica por defecto es el “Sistema Parcialmente Integrado”, aumentando de forma progresiva la tasa de Impuesto a la Renta para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 ( a un 21%, 22.5%, 24%, 25.5% y 27%).

El día 1 de Febrero del 2016 la Presidenta de la república de Chile, firmó la ley 20.899 “simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones Legales tributarias.” La nueva ley de materia impositiva, modifica los impuestos a las rentas y el Impuesto al Valor Agregado, entre otros. Esta ley tiene inicio de vigencia el 8 de febrero de 2016, fecha de publicación en el diario oficial.

#### **d) Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$8.984.642, y para el período terminado al 31 de diciembre de 2018 de M\$5.992.715, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)

##### e) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

|                                                         | <b>Por el año<br/>terminados al<br/>31 de diciembre</b> |                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                         | <b>2019</b>                                             | <b>2018</b>             |
|                                                         | <b>M\$</b>                                              | <b>M\$</b>              |
| <b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>                    |                                                         |                         |
| Gastos Tributario Corriente (Impuesto Único art 21 LIR) | (525)                                                   | (563)                   |
| Ajuste por activos o pasivos por impuesto diferido      | <u>(392.811)</u>                                        | <u>(679.150)</u>        |
| <b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>                    | <b><u>(393.336)</u></b>                                 | <b><u>(679.713)</u></b> |

##### f) Conciliación

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal vigente con el gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva:

|                                                      | <b>Saldo<br/>31.12.2019<br/>M\$</b> | <b>Saldo<br/>30.09.2018<br/>M\$</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>  |                                     |                                     |
| Resultado antes de Impuestos                         | 1.625.594                           | 2.683.580                           |
| Tasa legal de impuestos vigente                      | 27%                                 | 27%                                 |
| Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal | 438.910                             | 724.567                             |
| C.M. Pérdida Tributaria                              | (46.594)                            | (45.421)                            |
| Otros                                                | <u>1.020</u>                        | <u>567</u>                          |
| Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva      | <u>393.336</u>                      | <u>679.713</u>                      |
| Tasa impositiva efectiva                             | <u>24,20%</u>                       | <u>25,33%</u>                       |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 10 – Otros activos no financieros no corrientes

|                        | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Derecho de uso NIIF 16 | 38.669                     | -                          |
| <b>Total</b>           | <b>38.669</b>              | <b>-</b>                   |

#### Nota 11 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los costos de adquisición y desarrollo que se incurran en relación con los activos intangibles (sistemas informáticos desarrollados por terceros principalmente) se registran con cargo a “Activos intangibles” del Estado de Situación Financiera.

Los costos de mantenimiento de los activos intangibles se registran con cargo a los resultados del período en que se incurran.

Los activos de vida útil definida son valorizados a su costo de adquisición menos las amortizaciones y deterioros de valor acumulados. La vida útil ha sido calculada en función del plazo que se espera se obtengan beneficios económicos, amortizándose linealmente entre 1 y 3 años desde la fecha de inicio de explotación.

La Sociedad aplica test de deterioro cuando existan indicios de que el valor libro excede el valor recuperable del activo intangible, al cierre de los período informados.

a) El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                          | 31.12.2019    |                                                |               |
|--------------------------|---------------|------------------------------------------------|---------------|
|                          | Valor Bruto   | Amortización Acumulada<br>y Deterioro de Valor | Valor Neto    |
|                          | M\$           | M\$                                            | M\$           |
| Software computacionales | 69.113        | (58.134)                                       | 10.979        |
| Licencias                | 4.339         | (4.188)                                        | 151           |
| <b>Totales</b>           | <b>73.452</b> | <b>(62.322)</b>                                | <b>11.130</b> |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 11 - Activos intangibles distintos de la plusvalía (continuación)

|                          | 31.12.2018    |                                             |            |
|--------------------------|---------------|---------------------------------------------|------------|
|                          | Valor Bruto   | Amortización Acumulada y Deterioro de Valor | Valor Neto |
|                          | M\$           | M\$                                         | M\$        |
| Software computacionales | 58.273        | (57.854)                                    | 419        |
| Licencias                | 4.138         | (4.138)                                     | -          |
| <b>Totales</b>           | <b>62.411</b> | <b>(61.992)</b>                             | <b>419</b> |

### b) Cuadro de movimientos

|                                  | Programas Informáticos | Licencias  | Total Activos Intangibles |
|----------------------------------|------------------------|------------|---------------------------|
|                                  | neto                   | neto       | neto                      |
|                                  | M\$                    | M\$        | M\$                       |
| Saldo inicial al 1/1/2019        | 419                    | -          | 419                       |
| Adiciones                        | 10.839                 | 201        | 11.040                    |
| Amortización                     | (279)                  | (50)       | (329)                     |
| <b>Saldo final al 31/12/2019</b> | <b>10.979</b>          | <b>151</b> | <b>11.130</b>             |

|                                  | Programas Informáticos | Licencias | Total Activos Intangibles |
|----------------------------------|------------------------|-----------|---------------------------|
|                                  | neto                   | neto      | neto                      |
|                                  | M\$                    | M\$       | M\$                       |
| Saldo inicial al 1/1/2018        | 697                    | 32        | 729                       |
| Adiciones                        | -                      | -         | -                         |
| Amortización                     | (278)                  | (32)      | (310)                     |
| <b>Saldo final al 31/12/2018</b> | <b>419</b>             | <b>-</b>  | <b>419</b>                |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 12 - Propiedades, planta y equipo

- a) El detalle de Propiedades Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                     | 31.12.2019     |                                             |                |
|---------------------|----------------|---------------------------------------------|----------------|
|                     | Valor Bruto    | Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor | Valor Neto     |
|                     | M\$            | M\$                                         | M\$            |
| Máquinas de oficina | 18.299         | (15.788)                                    | 2.511          |
| Muebles de oficina  | 28.749         | (18.313)                                    | 10.436         |
| Otros activos fijos | 103.268        | (8.765)                                     | 94.503         |
| <b>Totales</b>      | <b>150.316</b> | <b>(42.866)</b>                             | <b>107.450</b> |

|                     | 31.12.2018     |                                             |               |
|---------------------|----------------|---------------------------------------------|---------------|
|                     | Valor Bruto    | Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor | Valor Neto    |
|                     | M\$            | M\$                                         | M\$           |
| Máquinas de oficina | 16.047         | (15.081)                                    | 966           |
| Muebles de oficina  | 19.815         | (17.979)                                    | 1.836         |
| Otros activos fijos | 80.579         | (28.926)                                    | 51.653        |
| <b>Totales</b>      | <b>116.441</b> | <b>(61.986)</b>                             | <b>54.455</b> |

- b) Cuadro de movimientos

|                                  | Propiedades Planta y Equipo       |                                   |                                      |                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
|                                  | Máquina de oficina<br>neto<br>M\$ | Muebles de oficina<br>neto<br>M\$ | Otros<br>activo fijos<br>neto<br>M\$ | Total<br>P. P y Equipo<br>neto<br>M\$ |
| <b>Saldo inicial al 1/1/2019</b> | <b>966</b>                        | <b>1.836</b>                      | <b>51.653</b>                        | <b>54.455</b>                         |
| Adiciones                        | 3.362                             | -                                 | 103.268                              | 106.630                               |
| Bajas                            | -                                 | -                                 | (43.590)                             | (43.590)                              |
| Depreciación                     | (707)                             | (334)                             | (9.004)                              | (10.045)                              |
| <b>Saldo final al 31/12/2019</b> | <b>3.621</b>                      | <b>1.502</b>                      | <b>102.327</b>                       | <b>107.450</b>                        |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 12 - Propiedades, planta y equipo (continuación)

|                           | Propiedades Planta y Equipo |            |              |         |
|---------------------------|-----------------------------|------------|--------------|---------|
|                           | Máquina de                  | Muebles de | Otros        | Total   |
|                           | oficina                     | oficina    | activo fijos | P. P y  |
|                           | neto                        | neto       | neto         | neto    |
|                           | M\$                         | M\$        | M\$          | M\$     |
| Saldo inicial al 1/1/2018 | 1.246                       | -          | 59.917       | 61.163  |
| Adiciones                 | 635                         | 1.904      | -            | 2.539   |
| Depreciación              | (915)                       | (68)       | (8.264)      | (9.247) |
| Saldo final al 31/12/2018 | 966                         | 1.836      | 51.653       | 54.455  |

No existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Además, no existen bienes de inmovilizado material que se encuentren temporalmente fuera de servicio; bienes que estando totalmente amortizados, se encuentren todavía en uso; ni bienes retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta.

### Nota 13 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

#### a) Saldos corrientes

|                                                     | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Línea Sobregiro Banco Interamericano del Desarrollo | 7.534                      | 6.584                      |
| Préstamo Banco Interamericano del Desarrollo        | 3.006.862                  | 2.442.902                  |
| Préstamo Corporación Interamericana de Inversiones  | -                          | 1.044.016                  |
| Préstamo Banco Crédito e Inversiones                | -                          | 8.331.432                  |
| Préstamo Banco Consorcio                            | 5.029.093                  | 7.822.696                  |
| Préstamo Banco BTG Pactual Chile                    | 17.079.306                 | -                          |
| Obligación arriendo NIIF16                          | 44.125                     | -                          |
| <b>Totales</b>                                      | <b>25.166.920</b>          | <b>19.647.630</b>          |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 13 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes (continuación)

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

| Pais Entidad Deudora | Nombre Entidad Acreedora            | Pais Entidad Acreedora | Tipo de Moneda | Tipo de Amortizacion | Tasa Efectiva % | Tasa Nominal % | Valor Contable   |                   |                   |
|----------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|----------------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                      |                                     |                        |                |                      |                 |                | Vencimiento      |                   | Total             |
|                      |                                     |                        |                |                      |                 |                | 0-90 días        | 91 días -1 año    |                   |
| Chile                | Banco Interamericano del Desarrollo | Estados Unidos         | USD            | Trimestral           | 0,375           | 0,375          | 7.534            | -                 | 7.534             |
| Chile                | Banco Interamericano del Desarrollo | Estados Unidos         | USD            | Trimestral           | 0,031           | 0,031          | 3.006.862        | -                 | 3.006.862         |
| Chile                | Banco Consorcio                     | Chile                  | UF             | semestral            | 0,030           | 0,030          |                  | 482.028           | 482.028           |
| Chile                | Banco Consorcio                     | Chile                  | UF             | semestral            | 0,030           | 0,030          |                  | 1.134.185         | 1.134.185         |
| Chile                | Banco Consorcio                     | Chile                  | UF             | semestral            | 0,030           | 0,030          |                  | 1.702.538         | 1.702.538         |
| Chile                | Banco Consorcio                     | Chile                  | UF             | semestral            | 0,030           | 0,030          |                  | 1.134.185         | 1.134.185         |
| Chile                | Banco Consorcio                     | Chile                  | UF             | semestral            | 0,031           | 0,031          | 576.157          |                   | 576.157           |
| Chile                | Banco BTG Pactual                   | Chile                  | UF             | Anual                | 0,020           | 0,020          | -                | 8.556.208         | 8.556.208         |
| Chile                | Banco BTG Pactual                   | Chile                  | UF             | Anual                | 0,020           | 0,020          |                  | 8.523.098         | 8.523.098         |
|                      |                                     |                        |                |                      |                 |                | <b>3.590.553</b> | <b>21.532.242</b> | <b>25.122.795</b> |

### b) Saldos corrientes

|                             | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Obligación arriendo NIIF 16 | 44.125                     | -                          |
| <b>Total</b>                | <b>44.125</b>              | <b>-</b>                   |

### c) Saldos no corrientes

|                             | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Obligación arriendo NIIF 16 | 3.795                      | -                          |
| <b>Total</b>                | <b>3.795</b>               | <b>-</b>                   |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 13 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes (continuación)

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

| Nombre Entidad               | País Entidad Deudora | Nombre Entidad Acreedora                  | País Entidad Acreedora | Tipo de Moneda | Tipo de Amortización | Tasa Efectiva % | Tasa Nominal % | Valor Contable   |                   |                   |
|------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                              |                      |                                           |                        |                |                      |                 |                | Vencimiento      |                   |                   |
|                              |                      |                                           |                        |                |                      |                 |                | 0-90 días        | 91 días -1 año    | Total             |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Interamericano del Desarrollo       | Estados Unidos         | USD            | Trimestral           | 0,38            | 0,38           | 6.584            | -                 | 6.584             |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Interamericano del Desarrollo       | Estados Unidos         | USD            | Trimestral           | 0,38            | 0,38           | -                | 2.442.902         | 2.442.902         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Corporación Interamericana de Inversiones | Estados Unidos         | USD            | Trimestral           | 0,38            | 0,38           | -                | 1.044.016         | 1.044.016         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | \$             | mensual              | 0,39            | 0,39           | 2.524.148        | -                 | 2.524.148         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | \$             | mensual              | 0,42            | 0,42           | 1.105.856        | -                 | 1.105.856         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | UF             | trimestral           | 1,94            | 1,94           | 1.106.731        | -                 | 1.106.731         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | \$             | mensual              | 0,40            | 0,40           | 1.658.013        | -                 | 1.658.013         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | UF             | Trimestral           | 1,55            | 1,55           | 1.106.525        | -                 | 1.106.525         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | UF             | Trimestral           | 2,47            | 2,47           | 415.294          | -                 | 415.294           |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | UF             | Trimestral           | 2,77            | 2,77           | 138.317          | -                 | 138.317           |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Crédito e Inversiones               | Chile                  | UF             | Trimestral           | 2,98            | 2,98           | 276.548          | -                 | 276.548           |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | Anual                | 3,39            | 3,39           | -                | 1.126.800         | 1.126.800         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | Trimestral           | 3,25            | 3,25           | 691.260          | -                 | 691.260           |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | Anual                | 1,71            | 1,71           | -                | 1.388.169         | 1.388.169         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | semestral            | 1,56            | 1,56           | -                | 3.345.451         | 3.345.451         |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | semestral            | 3,06            | 3,06           | -                | 248.809           | 248.809           |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | Trimestral           | 4,17            | 4,17           | 552.976          | -                 | 552.976           |
| Securitizadora Security S.A. | Chile                | Banco Consorcio                           | Chile                  | UF             | semestral            | 3,92            | 3,92           | -                | 469.231           | 469.231           |
| <b>Total</b>                 |                      |                                           |                        |                |                      |                 |                | <b>9.582.252</b> | <b>10.065.378</b> | <b>19.647.630</b> |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 14 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Proveedores    | 27.241                     | 3.861                      |
| <b>Totales</b> | <b>27.241</b>              | <b>3.861</b>               |

#### Nota 15 – Otras provisiones corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración, es la siguiente:

| Concepto                       | Saldo<br>31.12.2019<br>M\$ | Saldo<br>31.12.2018<br>M\$ |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Provisión de auditoría (a)     | 369                        | -                          |
| Provisión gastos legales (b)   | 1.292                      | 26.451                     |
| Provisiones varias (c)         | 19.878                     | 11.734                     |
| Provisión dividendo mínimo (d) | 369.677                    | 415.285                    |
| <b>Totales</b>                 | <b>391.216</b>             | <b>453.470</b>             |

**a) Provisión de auditoría**

Corresponde a cobros de servicios de auditoría externa.

**b) Provisión de gastos legales**

Corresponde a los servicios profesionales de abogados externos.

**c) Provisión varias**

Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a servicios generales. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a provisión de traspaso cartera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. y GP (Certificado de: Hipotecas, gravámenes y prohibiciones).

**d) Dividendo Mínimo**

Corresponde al 30% de la utilidad del ejercicio, como posible distribución entre los socios.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 15 – Otras provisiones corrientes (continuación)

Los movimientos de las provisiones son los siguientes:

|                                           | <b>Totales</b> |
|-------------------------------------------|----------------|
|                                           | <b>M\$</b>     |
| <b>Saldo Inicial al 1/1/2019</b>          | <b>453.470</b> |
| Provisiones constituidas                  | 114.857        |
| Provisiones constituidas Dividendo Mínimo | 369.677        |
| Reverso Dividendo Mínimo                  | (215.285)      |
| Aplicación Dividendo Mínimo               | (200.000)      |
| Liberación de provisiones                 | (131.503)      |
| <b>Saldo Final al 31/12/2019</b>          | <b>391.216</b> |

|                                           | <b>Totales</b> |
|-------------------------------------------|----------------|
|                                           | <b>M\$</b>     |
| <b>Saldo Inicial al 1/1/2018</b>          | <b>2.882</b>   |
| Provisiones constituidas                  | 64.140         |
| Provisiones constituidas Dividendo Mínimo | 415.285        |
| Aplicación de provisiones                 | (28.837)       |
| <b>Saldo Final al 31/12/2018</b>          | <b>453.470</b> |

#### Nota 16 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente, según Nota 2j.1):

|                                   | <b>Saldo</b>      | <b>Saldo</b>      |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|                                   | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Provisión vacaciones del personal | 37.939            | 30.324            |
| <b>Totales</b>                    | <b>37.939</b>     | <b>30.324</b>     |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 16 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados (continuación)

Los movimientos de la provisión de vacaciones es la siguiente:

|                                  | <b>Totales</b> |
|----------------------------------|----------------|
|                                  | <b>M\$</b>     |
| <b>Saldo Inicial al 1/1/2019</b> | <b>30.324</b>  |
| Provisiones constituidas         | 38.613         |
| Aplicación de provisiones        | (30.998)       |
| <b>Saldo Final al 31/12/2019</b> | <b>37.939</b>  |

|                                  | <b>Totales</b> |
|----------------------------------|----------------|
|                                  | <b>M\$</b>     |
| <b>Saldo Inicial al 1/1/2018</b> | <b>23.656</b>  |
| Provisiones constituidas         | 14.826         |
| Aplicación de provisiones        | (8.158)        |
| <b>Saldo Final al 31/12/2018</b> | <b>30.324</b>  |

#### Nota 17 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                   | <b>Saldo</b>      | <b>Saldo</b>      |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|                                   | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Acreeedores varios                | 28.748            | 25.717            |
| Impuestos retenidos               | 776               | 806               |
| Impuesto único a los trabajadores | 5.574             | 6.436             |
| Imposiciones por pagar            | 4.949             | 1.794             |
| Hipotecaria la Construcción (1)   | 2.877.053         | -                 |
| <b>Totales</b>                    | <b>2.917.100</b>  | <b>34.753</b>     |

(1) Corresponde a la deuda con Hipotecaria Construcción por cartera pendiente de pago al 31.12.2019 y a la utilidad por participación en emisión Bono Patrimonio 14-3

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 18 – Ingresos y gastos

##### a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios, según lo descrito en Nota 2 l l.1), al cierre de cada período es la siguiente:

|                                                       | 2019<br>M\$      | 2018<br>M\$      |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos</b>                                       |                  |                  |
| Ingreso netos por venta de activo a securitizar       | 2.799.506        | 2.912.726        |
| Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados | 402.006          | 295.443          |
| Ingresos por intereses activos a Securitizar          | 469.353          | 449.671          |
| Otros ingresos ordinarios                             | 735              | 1.223            |
| <b>Total ingresos</b>                                 | <b>3.671.600</b> | <b>3.659.063</b> |

##### b) Costos de ventas

|                     | 2019<br>M\$      | 2018<br>M\$      |
|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Costos</b>       |                  |                  |
| Prestamos Bancarios | (506.843)        | (588.230)        |
| <b>Total costos</b> | <b>(506.843)</b> | <b>(588.230)</b> |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 18 – Ingresos y gastos (continuación)

##### c) Otros ingresos por función

La composición del rubro de otros ingresos por función se encuentra compuesto por los siguientes conceptos:

|                              | 2019<br>M\$          | 2018<br>M\$           |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Otros ingresos operacionales | 5.363                | 14.379                |
| Asesorías en estructuración  | -                    | 42.225                |
| Valorización Bonos MTM       | 1.192                | 126.875               |
| Valorización operación Swap  | 5.541                | 431.284               |
| <b>Totales</b>               | <b><u>12.096</u></b> | <b><u>614.763</u></b> |

##### d) Gastos de administración

El rubro de gastos de administración se encuentra compuesto por los siguientes conceptos:

|                             | 2019<br>M\$               | 2018<br>M\$             |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Remuneraciones (a)          | (734.268)                 | (371.661)               |
| Asesorías                   | (277.550)                 | (385.041)               |
| Gastos de mantención        | (43.389)                  | (44.036)                |
| Útiles de oficinas          | -                         | (313)                   |
| Depreciación y amortización | (10.374)                  | (9.557)                 |
| Otros gastos                | (39.751)                  | (119.663)               |
| Gastos generales            | (24.242)                  | (16.830)                |
| Provisión incobrables       | (173.152)                 | -                       |
| Seguros                     | (46.003)                  | -                       |
| <b>Totales</b>              | <b><u>(1.348.729)</u></b> | <b><u>(947.101)</u></b> |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 18 – Ingresos y gastos (continuación)

##### d) Gastos de administración (continuación)

Las remuneraciones en gastos del personal corresponden a los gastos devengados en los Períodos por remuneraciones y compensaciones de saldos a los empleados.

El gasto al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                            | 2019                    | 2018                    |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                            | M\$                     | M\$                     |
| Sueldos y salarios         | (266.564)               | (279.282)               |
| Beneficios a los empleados | <u>(467.704)</u>        | <u>(92.379)</u>         |
| <b>Totales</b>             | <b><u>(734.268)</u></b> | <b><u>(371.661)</u></b> |

##### e) Otros gastos por función

|                               | 2019                    | 2018                   |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
|                               | M\$                     | M\$                    |
| Operación Cross Currency Swap | (204.192)               | -                      |
| Castigo Operacional           | -                       | (19.181)               |
| Amortización-Interes NIIF 16  | (26.665)                | -                      |
| Gastos operacionales          | <u>(164.984)</u>        | <u>(47.558)</u>        |
| <b>Total</b>                  | <b><u>(395.841)</u></b> | <b><u>(66.739)</u></b> |

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### **Nota 19 - Movimientos de Patrimonio**

##### **Capital**

El capital inicial enterado el 21 de octubre de 1997, fue de M\$150.000 (histórico).

De acuerdo a la Ley N°18.045 sobre Sociedades Securitizadoras, según Artículo N°132, la Sociedad deberá mantener un capital en efectivo no inferior al equivalente a diez mil unidades de fomento.

El 17 de enero de 2006 se pagaron 3.785 acciones de pago por un valor de \$607.550 por acción, el Grupo Security S.A. efectuó un pago de M\$1.044.987 (histórico) correspondiente a la compra de 1.720 acciones y GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada efectuó un pago de M\$1.254.590 (históricos) correspondiente a la compra de 2.065 acciones.

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 S.A. compro y adquirió a GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada, la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A..

Con fecha 15 de diciembre de 2008 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda disminuir el capital hasta un monto de M\$1.845.977, pero sin reducir el número de acciones, y se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta. De lo expuesto anteriormente la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 27 de febrero de 2009, según resolución exenta N°118. La disminución de capital fue de M\$1.403.496, donde se absorbieron pérdidas acumuladas por M\$403.496, por lo tanto, la disminución efectiva de capital ascendió a M\$1.000.000.

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 Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 19 - Movimientos de Patrimonio (continuación)

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

Con fecha 08 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 30 de junio de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

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

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por \$200.000.276, equivalente a \$19.348 por acción. Este dividendo se pagó el 10 de mayo del 2019.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

| 31.12.2019              |                              |                        |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Accionistas             | Número acciones<br>suscritas | Porcentaje<br>acciones |
| Grupo Security S.A.     | 10.333                       | 99,96                  |
| Asesorías Security S.A. | 4                            | 0,04                   |
| Total                   | 10.337                       | 100                    |

| 31.12.2018              |                              |                        |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Accionistas             | Número acciones<br>suscritas | Porcentaje<br>acciones |
| Grupo Security S.A.     | 10.333                       | 99,96                  |
| Asesorías Security S.A. | 4                            | 0,04                   |
| Total                   | 10.337                       | 100                    |

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 19 - Movimientos de Patrimonio (continuación)**

En los Estados de Cambios en el Patrimonio neto, se encuentra el rubro Primas de emisión que corresponde al sobreprecio venta de acciones propias M\$25.620, y Reconocimiento a Valor Justo de Bonos serie BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, BSECS-14C3, BSECS-14D3, BSECS-14E3, BSECS-14F3 adquiridas del patrimonio 14, las cuales se valorizaron a mercado con efecto en patrimonio.

#### **Nota 20 - Remuneración del directorio**

Los directores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por concepto de asesorías y/o dietas.

#### **Nota 21 - Medio ambiente**

Debido a la naturaleza y al objeto social de Securitizadora Security S.A., el que corresponde a una sociedad de servicios financieros, no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas al medio ambiente u otro que pudiese afectar a la protección del medio ambiente.

#### **Nota 22 - Política de dividendos**

De acuerdo a lo requerido en la Ley N° 18.046 artículo 79 sobre Sociedades Anónimas, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo de hasta un 30% de las utilidades líquidas, salvo acuerdo diferente adoptado en junta respectiva por la unanimidad de los accionistas o cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas de período anteriores. La Sociedad al 31 de diciembre de 2019 ha efectuado una provisión.

#### **Nota 23 – Contingencia, juicio y restricciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 24 – Cauciones obtenidas de terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, no existen cauciones que informar.

#### **Nota 25 - Sanciones**

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

#### **Nota 26 - Política de administración del riesgo financiero**

La Sociedad normalmente mantiene un alto porcentaje de sus activos en instrumentos líquidos, para hacer frente a sus obligaciones, mitigar los riesgos de tasas de interés que se produzcan en el mercado y eventualmente, tomar posición en bonos securitizados de propia emisión. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y dado el hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a la compra de activos para ser Securitizados, a los servicios de estructuración de bonos y administración maestra de los Patrimonios Separados.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 26 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)

#### Cuadro de Liquidez:

|                                                            | 31.12.2019        |                    |                     |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|                                                            | 0-30              | 31-90              | 91-180              | Totales           |
|                                                            | M\$               | M\$                | M\$                 | M\$               |
| <b>Activos</b>                                             |                   |                    |                     |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                        | 4.408.432         | -                  | -                   | 4.408.432         |
| Otros activos financieros corrientes                       | -                 | -                  | 885.663             | 885.663           |
| Otros activos no financieros, corriente                    | 27.996.573        | -                  | -                   | 27.996.573        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes | 103.583           | -                  | -                   | 103.583           |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente     | 286.084           | -                  | -                   | 286.084           |
| Inventario corrientes                                      | 857.827           | -                  | -                   | 857.827           |
| Activos por impuesto corrientes                            | 719               | -                  | -                   | 719               |
| <b>Total activos financiero</b>                            | <b>33.653.218</b> | <b>-</b>           | <b>885.663</b>      | <b>34.538.881</b> |
| <b>Pasivos Corrientes</b>                                  |                   |                    |                     |                   |
| Otros pasivos financieros corrientes                       | -                 | 3.590.553          | 21.532.242          | 25.122.795        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar    | 27.241            | -                  | -                   | 27.241            |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente      | 177.991           | -                  | -                   | 177.991           |
| Pasivo por impuestos corrientes                            | -                 | -                  | 424                 | 424               |
| Otros pasivos no financieros corrientes                    | 2.917.100         | -                  | -                   | 2.917.100         |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                            | <b>3.122.332</b>  | <b>3.590.553</b>   | <b>21.532.666</b>   | <b>28.245.551</b> |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                               |                   |                    |                     |                   |
| Otros pasivos financieros no corrientes                    | 3.795             | -                  | -                   | 3.795             |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                            | <b>3.795</b>      | <b>3.590.553</b>   | <b>-</b>            | <b>3.795</b>      |
| <b>Activo menos pasivo</b>                                 | <b>30.527.091</b> | <b>(3.590.553)</b> | <b>(20.647.003)</b> | <b>6.289.535</b>  |

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 26 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)

|                                                            | 31.12.2018        |                    |                    |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                                                            | 0-30<br>M\$       | 31-90<br>M\$       | 91-180<br>M\$      | Totales<br>M\$    |
| <b>Activos</b>                                             |                   |                    |                    |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                        | 707.930           | -                  | -                  | 707.930           |
| Otros activos financieros corrientes                       | -                 | -                  | 542.587            | 542.587           |
| Otros activos no financieros, corriente                    | 22.482.336        | -                  | -                  | 22.482.336        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes | 76.904            | -                  | -                  | 76.904            |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente     | 20.198            | -                  | -                  | 20.198            |
| Inventario corrientes                                      | 1.377.494         | -                  | -                  | 1.377.494         |
| Activos por impuesto corrientes                            | 867               | -                  | -                  | 867               |
| <b>Total activos financiero</b>                            | <b>24.665.729</b> | <b>-</b>           | <b>542.587</b>     | <b>25.208.316</b> |
| <b>Pasivos</b>                                             |                   |                    |                    |                   |
| Otros pasivos financieros corrientes                       | -                 | 9.582.252          | 10.065.378         | 19.647.630        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar    | 3.861             | -                  | -                  | 3.861             |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente      | 642.045           | -                  | -                  | 642.045           |
| Pasivo por impuestos corrientes                            | -                 | 563                | -                  | 563               |
| Otros pasivos no financieros corrientes                    | 34.753            | -                  | 415.285            | 450.038           |
| <b>Total pasivos financiero</b>                            | <b>680.659</b>    | <b>9.582.815</b>   | <b>10.480.663</b>  | <b>20.744.137</b> |
| <b>Activo menos pasivo</b>                                 | <b>23.985.070</b> | <b>(9.582.815)</b> | <b>(9.938.076)</b> | <b>4.464.179</b>  |

### Valor razonable de activos y pasivos financieros

La Sociedad determina el valor razonable de los instrumentos financieros tomando en cuenta:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.
4. Si la posición es activa o pasiva (en el caso de derivados, si se recibe o paga el flujo en el futuro).

De acuerdo a lo anterior la Sociedad clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios observables en mercados activos para el tipo de instrumento o transacción específico a ser valorizado.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Nota 26 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)

Nivel 2: Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: Precios cotizados para instrumentos similares, ya sea en mercados que son considerados activos o poco activos. Otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. En esta categoría se incluyen instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre ellos.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, respecto de los instrumentos financieros (bonos) mantenidos para la negociación con efecto en resultado, corresponde a instrumentos con cotización activa, que son valorizados utilizando una plataforma de valorización aceptada por el mercado, y por lo tanto se clasifica en el Nivel 2.

#### Valor razonable de activos y pasivos financieros

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable, al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

| 31.12.2019                           |         |         |         |         |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                                      | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total   |
|                                      | M\$     | M\$     | M\$     | M\$     |
| Activos Financieros                  |         |         |         |         |
| Otros activos financieros corrientes | -       | 885.663 | -       | 885.663 |
| Total                                | -       | -       | -       | 885.663 |

| 31.12.2018                           |         |         |         |         |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                                      | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total   |
|                                      | M\$     | M\$     | M\$     | M\$     |
| Activos Financieros                  |         |         |         |         |
| Otros activos financieros corrientes | -       | 542.587 | -       | 542.587 |
| Total                                | -       | 542.587 | -       | 542.587 |

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Nota 27 - Hechos Relevantes**

1. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 3 de abril de 2019, se designa a Eduardo Ramírez Gutiérrez como Gerente General Subrogante, de manera que pueda suplir al Gerente General en los casos de ausencia por cualquier causa.
2. En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por \$200.000.276, equivalente a \$19.348 por acción. El pago de este dividendo se efectuará el 10 de mayo de 2019.
3. Con fecha 30 de abril e Junta Ordinaria de Accionistas, se designa como auditores externos para el ejercicio 2019, a la Firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.
4. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 09 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien se desempeñara a partir del 1° de junio de 2019.
5. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 11 de noviembre de 2019, se efectúa cambio en el directorio, ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlso Bugde Carvallo.

#### **Nota 28 - 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.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 29 – Nota Adicional según NCG N° 286

#### Información al 31 de diciembre de 2019

#### a) Ingresos Ordinarios

#### a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

| N° y fecha de inscripción<br>del Patrimonio Separado | Retiro de<br>Excedentes<br>31.12.2019<br>M\$ | Excedentes (déficit)<br>del período<br>31.12.2019<br>M\$ | Excedentes (déficit)<br>Acumulados al<br>31.12.2019<br>M\$ |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| BSECS-2 N.228 02/05/00                               | -                                            | (437.212)                                                | (5.959.401)                                                |
| BSECS-3 N.270 11/09/01                               | -                                            | (470.939)                                                | (6.370.014)                                                |
| BSECS-4 N.319 03/12/02                               | -                                            | (593.337)                                                | (8.599.913)                                                |
| BSECS-5 N.341 09/09/03                               | -                                            | (56.106)                                                 | (452.748)                                                  |
| BSECS-6 N.367 23/02/04                               | -                                            | (344.875)                                                | (5.059.276)                                                |
| BSECS-7 N.420 23/06/05                               | -                                            | (2.950)                                                  | 272.614                                                    |
| BSECS-9 N.495 06/03/07                               | -                                            | (68.320)                                                 | (1.374.341)                                                |
| BSECS-10 N.510 16/08/07                              | -                                            | (169.600)                                                | (2.587.750)                                                |
| BSECS-13 N.582 27/04/09                              | -                                            | (124.275)                                                | (753.991)                                                  |
| BSECS-14 N.866 06/09/17                              | -                                            | (35.463)                                                 | 265.391                                                    |

**Nota: el retiro de excedentes para el 2019 no aplica.**

| N° y fecha de inscripción<br>del Patrimonio Separado | Retiro de<br>Excedentes<br>31.12.2018<br>M\$ | Excedentes (déficit)<br>del período<br>31.12.2018<br>M\$ | Excedentes (déficit)<br>Acumulados al<br>31.12.2018<br>M\$ |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| BSECS-2 N.228 02/05/00                               | -                                            | (397.752)                                                | (5.522.188)                                                |
| BSECS-3 N.270 11/09/01                               | -                                            | (416.230)                                                | (5.899.076)                                                |
| BSECS-4 N.319 03/12/02                               | -                                            | (538.000)                                                | (8.006.577)                                                |
| BSECS-5 N.341 09/09/03                               | -                                            | (74.647)                                                 | (396.642)                                                  |
| BSECS-6 N.367 23/02/04                               | -                                            | (366.384)                                                | (4.714.402)                                                |
| BSECS-7 N.420 23/06/05                               | -                                            | (15.795)                                                 | 275.563                                                    |
| BSECS-9 N.495 06/03/07                               | -                                            | (53.327)                                                 | (1.306.022)                                                |
| BSECS-10 N.510 16/08/07                              | -                                            | (206.087)                                                | (2.418.152)                                                |
| BSECS-13 N.582 27/04/09                              | -                                            | (92.001)                                                 | (629.716)                                                  |
| BSECS-14 N.866 06/09/17                              | -                                            | 204.689                                                  | 300.853                                                    |

**Nota: el retiro de excedentes para el 2018 no aplica.**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 29 – Nota Adicional según NCG N° 286 (continuación)

#### b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019

| Concepto                                    | Patrimonio<br>BSECS-2 | Patrimonio<br>BSECS-3 | Patrimonio<br>BSECS-4 | Patrimonio<br>BSECS-5 | Patrimonio<br>BSECS-6 |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Costos de administración                    | (32.301)              | (33.103)              | (81.597)              | (45.761)              | (79.354)              |
| Pérdidas por venta de activos a securitizar | -                     | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Provisiones sobre activos a securitizar     | -                     | -                     | -                     | (3.384)               | -                     |
| Pérdidas en liquidación de garantías        | (44.765)              | (13.289)              | (42.501)              | (189)                 | (25.313)              |
| <b>Total</b>                                | <b>(77.066)</b>       | <b>(46.392)</b>       | <b>(124.098)</b>      | <b>(49.334)</b>       | <b>(104.667)</b>      |

| Concepto                                    | Patrimonio<br>BSECS-7 | Patrimonio<br>BSECS-9 | Patrimonio<br>BSECS-10 | Patrimonio<br>BSECS-13 | Patrimonio<br>BSECS-14 |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Costos de administración                    | (75.246)              | (151.204)             | (124.736)              | (122.966)              | (440.482)              |
| Pérdidas por venta de activos a securitizar | -                     | -                     | -                      | -                      | -                      |
| Provisiones sobre activos a securitizar     | -                     | (53.425)              | 20                     | 1.481                  | (1.654)                |
| Pérdidas en liquidación de garantías        | (16.134)              | 8.944                 | (27.797)               | (40.927)               | (32.217)               |
| <b>Total</b>                                | <b>(91.380)</b>       | <b>(195.685)</b>      | <b>(152.513)</b>       | <b>(162.412)</b>       | <b>(474.353)</b>       |

#### c) Principales características de los contratos

| Patrimonio Separado     | Destinatario<br>del Excedente | Existencia Bonos<br>Subordinados | Condiciones de pago<br>Bonos Subordinado |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| BSECS-2 N.228 02/05/00  | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-3 N.270 11/09/01  | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-4 N.319 03/12/02  | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-5 N.341 09/09/03  | Adm. Maestra                  | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-6 N.367 23/02/04  | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago serie "A" y "AA" preferente         |
| BSECS-7 N.420 23/06/05  | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago serie "A" y "B" preferente          |
| BSECS-9 N.495 06/03/07  | Adm. Maestra                  | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-10 N.510 16/08/07 | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-13 N.582 27/04/09 | Adm. Primario                 | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |
| BSECS-14 N.866 06/09/17 | Adm. Maestra                  | Sí                               | Pago total serie "A" preferente          |

**Nota: no hay retiro anticipado de excedentes**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Nota 29 – Nota Adicional según NCG N° 286 (continuación)

#### d) Información adicional de los Patrimonios Separados

| Patrimonio Separado     | Activo Securitizado                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| BSECS-2 N.228 02/05/00  | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-3 N.270 11/09/01  | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-4 N.319 03/12/02  | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-5 N.341 09/09/03  | Mutuos Hipotecarios Endosables                                  |
| BSECS-6 N.367 23/02/04  | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-7 N.420 23/06/05  | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-9 N.495 06/03/07  | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-10 N.510 16/08/07 | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-13 N.582 27/04/09 | Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v               |
| BSECS-14 N.866 06/09/17 | Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable |

| Patrimonio Separado     | Administrador Primario                                      |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| BSECS-2 N.228 02/05/00  | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-3 N.270 11/09/01  | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-4 N.319 03/12/02  | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-5 N.341 09/09/03  | Penta Hipotecario S.A.                                      |
| BSECS-6 N.367 23/02/04  | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-7 N.420 23/06/05  | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-9 N.495 06/03/07  | Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.      |
| BSECS-10 N.510 16/08/07 | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-13 N.582 27/04/09 | Inmobiliaria Mapsa S.A.                                     |
| BSECS-14 N.866 06/09/17 | Hipotecaria Andes S.A. , Hipotecaria la Construcción S.A. e |
| BSECS-14 N.866 06/09/17 | Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.                    |

| Patrimonio Separado     | Administración Maestro y Coordinador General |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| BSECS-2 N.228 02/05/00  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-3 N.270 11/09/01  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-4 N.319 03/12/02  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-5 N.341 09/09/03  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-6 N.367 23/02/04  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-7 N.420 23/06/05  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-9 N.495 06/03/07  | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-10 N.510 16/08/07 | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-13 N.582 27/04/09 | Securitizadora Security S.A.                 |
| BSECS-14 N.866 06/09/17 | Securitizadora Security S.A.                 |

## **ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General Número 100 del 4 de Octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Securitizadora Security S.A.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. es una sociedad anónima especial constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, cuyos estatutos constan de la escritura pública de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Santiago don Álvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta número trescientos sesenta y nueve de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), se autorizó la existencia de esta sociedad y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por esa Superintendencia conteniendo un extracto de los estatutos sociales fue inscrito a fojas treinta y un mil trescientos diez, número veinticinco mil trescientos sesenta y siete en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y siete y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha veintitrés de diciembre del mismo año.

# 1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas entre los estados financieros anuales.

## a) Estadísticas

### 1 Liquidez

|                                                                                             | <u>diciembre-2019</u> | <u>diciembre-2018</u> | <u>diciembre-2017</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a - Liquidez Corriente (Veces)                                                              | 1,20                  | 1,21                  | 1,41                  |
| b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)                                | 0,15                  | 0,03                  | 0,01                  |
| c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos) | 0,18                  | 0,06                  | 0,01                  |

### 2 Endeudamiento

|                                              |      |        |       |
|----------------------------------------------|------|--------|-------|
| a - Razón de endeudamiento (Veces)           | 5,21 | 4,66   | 2,40  |
| b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces) | 4,69 | 4,65   | 0,52  |
| c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)         | 0,99 | 1,00   | 1,00  |
| d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)         | 0,01 | 0,00   | 0,00  |
| e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)  | 889  | 784,67 | 81,52 |

### 3 Actividad

|                                                                                                  |            |            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas | 34.696.130 | 25.281.777 | 9.777.020 |
| b - Rotación de Inventario                                                                       | No aplica  | No aplica  | No aplica |
| c - Permanencia de Inventarios                                                                   | No aplica  | No aplica  | No aplica |

### 4 Resultados

|                                      |             |           |           |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| a - Ingresos y Costos de Explotación |             |           |           |
| b Ingresos de explotación            | 3.671.600   | 3.659.063 | 1.003.753 |
| c Costos de explotación              | (1.348.729) | (947.101) | (623.578) |
| d - Resultado Operacional            | 1.816.028   | 2.123.732 | 245.401   |
| e - Gastos Financieros               | (1.828)     | (3.420)   | (12.450)  |
| f - Resultado No Operacional         | (190.434)   | 559.848   | 769.480   |
| g - R.A.I.I.D.A.I.E.                 | 1.627.422   | 2.687.000 | 1.027.331 |
| h - Utilidad (perdida)               | 1.232.258   | 2.003.867 | 736.814   |

### 5 Rentabilidad

|                                       |      |      |      |
|---------------------------------------|------|------|------|
| a - Rentabilidad del Patrimonio       | 25%  | 55%  | 15%  |
| b - Rentabilidad del Activo           | 4%   | 11%  | 2%   |
| c - Rendimiento Activos Operacionales | 6%   | 12%  | 2%   |
| d - Utilidad por acción               | 119  | 194  | 71   |
| e - Retorno de dividendos             | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2019 se presenta en niveles similares al cierre del periodo a diciembre de 2018 debido a los ingresos producidos por la venta del tercer bono colocado con cargo a una línea de bonos. Este indicador es superior a 1 y refleja la actividad que ha retomado la Securitizadora desde el año 2017 donde coloca su primera emisión por línea después de 9 años de inactividad. Estas emisiones fueron financiadas principalmente con deuda de corto plazo lo que contribuye a que el indicador sea cercano a uno.

La razón ácida “1” a diciembre de 2019 se mantiene a niveles cercano a cero por lo antes mencionado y es levemente superior a la de diciembre de 2018. La razón ácida “2” corrige la definición de activo disponible al incluir las cuentas “Otros Activos Financieros Corrientes”, por otro lado, al tener un bajo costo de deuda se cuenta con un poco más de liquidez que el año pasado para enfrentar el acopio de activos a securitizar. A diciembre de 2019 es superior a la de diciembre de 2018 por la misma razón antes mencionada

### **b2) Endeudamiento**

Este índice a diciembre de 2019 es superior respecto a los índices diciembre del año 2018 debido a la utilización de deuda para financiar la compra de activos securitizados y el financiamiento de proyectos tendientes a mejorar los controles de la compañía, básicamente en sistemas. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar.

La proporción de deuda corta es cercana a un 100% debido principalmente a que la empresa se financia a corto plazo y que sus deudas, se refieren a proveedores y a líneas bancarias de sobregiro de corto plazo. Lo mismo ocurre con las deudas contraídas para financiar acopio de activos por securitizar, a medida que vamos juntando una masa crítica para securitizar, los niveles de endeudamiento deben tender a subir. La deuda no corriente se relaciona más con impuestos diferidos de la compañía.

La cobertura de gastos financieros a diciembre de 2019 ha subido en algún grado debido a que las pérdidas a diciembre de 2019 son inferiores a las de septiembre de 2018 básicamente por la venta del bono securitizado.

### **b3) Actividad**

Claramente, para Securitizadora Security este ha sido un año más complicado que el anterior debido a todas las dificultades que se presentaron en el mercado luego del estallido social, sin embargo, se logró colocar el bono preferente a condiciones de mercado muy buenas y con mucha demanda. Esto ha demandado muchos esfuerzos en reinsertar este concepto en el mercado institucional y continuamos haciéndolo durante este último trimestre.

El total de activos a activos de 2019 en comparación a dicimbre de 2018, es más alto debido, a que la Securitizadora comenzó una nueva etapa de acopio a un ritmo más agresivo a lo esperado durante el año 2018.

#### **b4) Resultados**

Los ingresos de la Securitizadora se explican por su actividad estructuradora, las remuneraciones por administración maestra y la toma de riesgo en la colocación de los patrimonios separados y se puede ver que los resultados al cierre de diciembre de 2019, en comparación a los de diciembre de 2018 y 2017, han sido superiores debido a la compra de activos disponibles en el mercado para realizar una próxima emisión, lo que va en línea con lo explicado anteriormente sobre la actividad de la compañía. También se ha tenido que incurrir en más gastos administrativos para fortalecer los equipos de trabajo para poder lograr un aumento sostenido en los niveles de adquisición de activos, activos que vienen unidos a un gran desafío de administración y al desarrollo de sistemas de información que permitan tener un mejor control sobre la administración maestra que esta ejerce. Los gastos financieros reflejan un menor costo de financiamiento. El RAIIDAIE y de Utilidad (Pérdida) de la compañía refleja el aumento de gastos de administración en que se ha debido incurrir para continuar con un acopio más agresivo.

#### **b5) Rentabilidad**

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son positivos a diciembre de 2019, 2018 y 2017, debido a los resultados positivos de la compañía generados por la compra de activos para ser securitizados y la venta de bonos securitizados. Para el cierre de diciembre de 2018, estos estadígrafos son mejores, en términos relativos, debido a que la oferta de activos y los mayores gastos en que se incurre para el acopio, han aumentado. El otro motivo es que se absorben pérdidas acumuladas en 2017 y ya en 2019 la situación ya se torna más normal. En el caso de los dividendos, cabe señalar que la compañía repartió dividendos este año, pero muestra un retorno de cero en el estadígrafo dado que no existe precio de mercado de la acción al ser sociedad anónima cerrada.

### **2. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.**

A diciembre de 2019 se reflejan activos que son los bonos que aún no se venden y que deben traspasarse al patrimonio común y parte de cartera que será securitizada y no se presentan variaciones importantes en su valorización.

**3. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.**

El mercado, y en especial, esta securitizadora, se han concentrado, a la mejora de administración de las carteras y bonos que tiene debido a la baja actividad Securitizadora, a pesar de haber colocado un bono durante 2017 y 2018. Esta última colocación nos coloca como la Securitizadora con mayor presencia en activos subyacentes sustentados en activos hipotecarios y es nuestro afán continuar con esta tendencia durante este año. Hoy el escenario de expectativas de tasas de interés real se mira con mucha atención por la posible variación de las mismas. Cabe señalar que ya se ha cancelado deuda preferente de los patrimonios 5 y 7.

**4. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del periodo correspondiente.**

La Securitizadora obtiene flujos operacionales de tres fuentes: estructuración y emisión de bonos securitizados, administración y coordinación general de patrimonios separados y la toma de riesgo en la compra de cartera para ser securitizada.

Las actividades de inversión se explican por la compra de activos para Securitización y la inversión en valores negociables sustentados por los excedentes de caja disponibles de la Securitizadora.

Respecto a las cuentas vinculadas a actividades de financiamiento, incurre en endeudamiento material sólo para sustentar el acopio de activos para Securitización. Por esto, este último tipo de financiamiento es típicamente de corto plazo y transitorio pues está calzado en el tiempo con la venta de bonos securitizados sustentados por los citados activos.

**5. Análisis de riesgo de mercado.**

**a. Exposición al riesgo de tasas, moneda, etc.**

El patrimonio económico de la securitizadora pretende alcanzar una rentabilidad positiva y estable en UF, sin embargo, la escasez de papeles de corto plazo nominados en UF y los índices de IPC del último tiempo han dificultado que se logre este objetivo.

**b. Política de cobertura de riesgo financiero.**

La compañía normalmente mantiene un alto porcentaje de sus activos en instrumentos líquidos. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y dado el hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a los servicios de estructuración, administración maestra, coordinación general

de patrimonios separados, ingresos de activos a securitizar que permanecen en patrimonio común y rentabilidad por inversiones.

En ocasiones, el endeudamiento y las razones de liquidez pueden sobrepasar límites normales. Estas circunstancias reflejan nuestra actividad estructuradora que obliga a acopiar activos en forma previa a su posterior venta a los respectivos patrimonios separados, generando un mayor nivel de riesgo financiero en la medida que no se logren vender los bonos que haya emitido.

También se puede incurrir en algún endeudamiento bancario de muy corto plazo para mantener la continuidad de la empresa.

La sociedad tiene un crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar los riesgos de tasa internacional, ha tomado un Swap de tasas para cubrir este riesgo.

#### **c. Cambios en exposición al riesgo financiero.**

Tal como se comentó en las letras “a” y “b” de este número, la compañía ha experimentado cambios en su exposición a riesgos ya que se tomaron ciertos riesgos de tasas de interés al comprar cartera. Recientemente, se toma posición en los activos que sustentan la colocación antes mencionada.

#### **d. Otros elementos de riesgo financiero.**

Hoy, las tasas reales cortas son positivas y bajas, lo que nos hace prever algún riesgo para la compañía, en particular para su patrimonio medido en UF.

#### **e. Riesgo cambiario.**

La compañía tiene un crédito en dólares con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar el riesgo cambiario ha tomado un Swap de moneda.

## **Nota 27 - Hechos Relevantes**

1. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 3 de abril de 2019, se designa a Eduardo Ramírez Gutiérrez como Gerente General Subrogante, de manera que pueda suplir al Gerente General en los casos de ausencia por cualquier causa.
2. En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por \$200.000.276, equivalente a \$19.348 por acción. El pago de este dividendo se efectuará el 10 de mayo de 2019.
3. Con fecha 30 de abril e Junta Ordinaria de Accionistas, se designa como auditores externos para el ejercicio 2019, a la Firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.
4. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 09 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien se desempeñara a partir del 1° de junio de 2019.
5. En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 11 de noviembre de 2019, se efectúa cambio en el directorio, ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlso Bugde Carvallo.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-2 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-2 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-2 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-2 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010         | Disponible                                                        | 764.577            | 679.734            |
| 11.020         | Valores negociables                                               | 27.829             | 311.202            |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 | 110.046            | 353.858            |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo )                                | 110.046            | 353.858            |
| 11.120         | Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)             | -                  | -                  |
| 11.200         | Otros activos circulantes                                         | 15.755             | 20.530             |
| 11.000         | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>918.207</b>     | <b>1.365.324</b>   |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 | 721.776            | 2.068.074          |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   | 721.776            | 2.068.074          |
| 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         | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        | <b>721.776</b>     | <b>2.068.074</b>   |
| 10.000         | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                              | <b>1.639.983</b>   | <b>3.433.398</b>   |
| <b>PASIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              | 3.635              | 3.792              |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                | 472                | 472                |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoria externa                      | 245                | -                  |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           | 505                | 506                |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        | 4.043              | 4.047              |
| 21.040         | Excedentes por pagar                                              | -                  | -                  |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos                                         | 8.817              | 489.409            |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      | -                  | -                  |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              | -                  | -                  |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    | 4.540              | 2.731              |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | 451.314            | 58.612             |
| 21.000         | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>473.571</b>     | <b>559.568</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    | 7.125.813          | 8.396.018          |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       | -                  | -                  |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              | -                  | -                  |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    | -                  | -                  |
| 22.000         | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                | <b>7.125.813</b>   | <b>8.396.018</b>   |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 | (5.522.189)        | (5.124.436)        |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    | (5.522.189)        | (5.124.436)        |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              | -                  | -                  |
| 23.200         | Excedentes del ejercicio (déficit)                                | (437.212)          | (397.753)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     | -                  | -                  |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)                                         | -                  | -                  |
| 23.000         | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       | <b>(5.959.401)</b> | <b>(5.522.189)</b> |
| 20.000         | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                              | <b>1.639.983</b>   | <b>3.433.398</b>   |

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
(Cifras en miles de pesos)**

|                 | Para el ejercicio comprendido entre el<br>y el             | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-----------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 125.797                  | 250.296                  |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 3.960                    | 3.365                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 37.478                   | 88.495                   |
| 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                                             | -                        | 49.826                   |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>167.235</b>           | <b>391.982</b>           |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por administración y custodia de los activos  | (16.217)                 | (18.252)                 |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (5.665)                  | (5.660)                  |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)                  | (1.544)                  |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (1.019)                  | (1.017)                  |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (8.152)                  | (8.136)                  |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (568.378)                | (643.177)                |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (203.366)                | (244.875)                |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | -                        | -                        |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | 44.765                   | (6.587)                  |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | -                        | -                        |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               | (3.457)                  | (6.826)                  |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(762.737)</b>         | <b>(936.074)</b>         |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | 158.290                  | 146.339                  |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               | <b>(437.212)</b>         | <b>(397.753)</b>         |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2**

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentajes de actualización</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,94 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.635 (M\$3.792 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de la explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle               | Indice de<br>reajustabilidad | 2019    | M\$<br>2018 |
|-----------------------|------------------------------|---------|-------------|
| Activos no monetarios | UF                           | -       | 204         |
| Cuentas de resultados | IPC                          | 7.880   | 6.559       |
| Déficit acumulados    | IPC                          | 150.410 | 139.576     |
| Totales               |                              | 158.290 | 146.339     |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                           | Moneda | 2019   | Total<br>M\$<br>2018 |
|---------------------------------------|--------|--------|----------------------|
| Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo | \$     | 4.632  | 51.871               |
| Fondos Mutuos Zurich Money Market     | \$     | 4.632  | 51.876               |
| Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo   | \$     | 4.625  | 51.868               |
| Fondos Mutuos Santander Money Market  | \$     | 4.705  | 51.865               |
| Fondos Mutuos Security Plus           | \$     | 4.614  | 51.854               |
| Fondos Mutuos Itaú Plus               | \$     | 4.621  | 51.868               |
| Totales                               |        | 27.829 | 311.202              |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |        | Monto M\$ |        |
|---------|-------------------------|--------|-----------|--------|
|         | 2019                    | 2018   | 2019      | 2018   |
| 1 a 3   | 52                      | 51     | 4.185     | 10.040 |
| 4 o más | 13                      | 6      | 10.796    | 9.927  |
| Totales | 65                      | 57 (a) | 14.981    | 19.967 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 143 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (169 al 31 de diciembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,3% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 28 meses (8 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-2 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

|                             | Corto plazo |         | Largo plazo |           | Total cartera |           | Tasa          |
|-----------------------------|-------------|---------|-------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
|                             | M\$         |         | M\$         |           | M\$           |           | Transferencia |
|                             | 2019        | 2018    | 2019        | 2018      | 2019          | 2018      | %             |
| Valor par                   | 102.676     | 347.077 | 673.432     | 2.028.443 | 776.108       | 2.375.520 | 12,3          |
| Aj. Tasa valorización       | 7.370       | 6.781   | 48.344      | 39.631    | 55.714        | 46.412    | 8,28          |
| Prov. Activos securitizados | -           | -       | -           | -         | -             | -         |               |
| Totales                     | 110.046     | 353.858 | 721.776     | 2.068.074 | 831.822       | 2.421.932 |               |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                           | M\$    |        |
|------------------------------------|--------|--------|
|                                    | 2019   | 2018   |
| Bienes recuperados por leasing (a) | -      | -      |
| Activos securitizados en mora (b)  | 14.981 | 19.967 |
| Otros                              | 774    | 563    |
| Totales                            | 15.755 | 20.530 |

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$   |       |
|-----------------------------|-------|-------|
|                             | 2019  | 2018  |
| Administración primaria (a) | 804   | 958   |
| Administración maestra (b)  | 2.831 | 2.834 |
| Totales                     | 3.635 | 3.792 |

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                    | M\$   |       |
|--------------------|-------|-------|
| Concepto           | 2019  | 2018  |
| Facturas por pagar | 1.045 | 1.200 |
| Seguros            | 2.383 | 1.531 |
| Otros              | 1.112 | -     |
| Totales            | 4.540 | 2.731 |

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de Insc.Inst.      | Serie    | Monto Nominal Vigente | Unidad de reaj. | Tasa interes | Plazo final | Periodicidad pago int. | Periodicidad pago amortiz. | Valor par M\$ 2019 | Valor par M\$ 2018 | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|---------------------------|----------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------|------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 228-02-05-00              | BSECS-2A |                       | UF              | 7,5%         | 01-07-2021  | Sem.                   | Sem.                       | 460.131            | 390.977            | nacional                          |
| Obligaciones por prepago  |          |                       |                 |              |             |                        |                            | (8.817)            | (332.365)          |                                   |
| Total porción corto plazo |          |                       |                 |              |             |                        |                            | 451.314            | 58.612             |                                   |
| Bonos largo plazo         |          |                       |                 |              |             |                        |                            |                    |                    |                                   |
|                           | BSECS-2A | 79.843                | UF              | 7,5%         | 01-07-2021  | Sem.                   | Sem.                       | 39.711             | 1.954.894          | nacional                          |
|                           | BSECS-2B | 224.572               | UF              | 7,5%         | 01-07-2021  | Sem.                   | Sem.                       | 7.086.102          | 6.598.168          | nacional                          |
| Obligaciones por prepago  |          |                       |                 |              |             |                        |                            | -                  | (157.044)          |                                   |
| Total largo plazo         |          |                       |                 |              |             |                        |                            | 7.125.813          | 8.396.018          |                                   |

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 12,3% anual y la de los bonos de 8,28%. 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, si no en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 31-12-2019         |                       | 31-12-2018         |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | M\$                |                       | M\$                |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (5.371.779)        | -                     | (4.849.086)        | -                     |
| Revalorización de excedentes | (150.410)          | -                     | (135.774)          | -                     |
| Déficit del ejercicio        | -                  | (437.212)             | -                  | (386.919)             |
| Saldo final                  | (5.522.189)        | (437.212)             | (4.984.860)        | (386.919)             |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (5.124.436)        | (397.753)             |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

|                      |     | M\$     |         |
|----------------------|-----|---------|---------|
| Detalle              |     | 2019    | 2018    |
| Legales y notariales | (a) | (1.283) | (3.551) |
| Seguros              | (a) | -       | -       |
| Otros gastos         | (a) | (2.174) | (3.275) |
| Totales              |     | (3.457) | (6.826) |

(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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                                                                           |  | M\$  |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--|------|--------|
| Concepto                                                                  |  | 2019 | 2018   |
| Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda |  | -    | 32.492 |
| Ventas de viviendas                                                       |  | -    | 16.970 |
| Bienes recuperados                                                        |  | -    | -      |
| Otros                                                                     |  | -    | 364    |
| Totales                                                                   |  | -    | 49.826 |

**Nota 16 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$      |          |
|-------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019     | 2018     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (10.508) | (12.556) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (5.709)  | (5.696)  |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (8.152)  | (8.135)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.019)  | (1.017)  |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)  | (1.544)  |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (5.665)  | (5.660)  |
| Totales                                         |     | (32.301) | (34.608) |

|     | Institución                         | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|-----|-------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
|     | Inmobiliaria Mapsa                  |              |             |           |
| (1) | S.A.                                | mensual      | mensual     | devengado |
| (2) | Securitizadora Security S.A.        | mensual      | semestral   | devengado |
| (3) | Banco de Chile                      | mensual      | semestral   | devengado |
| (4) | Banco de Chile                      | mensual      | semestral   | devengado |
| (5) | EY Audit Spa                        | mensual      | semestral   | devengado |
| (6) | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo | mensual      | trimestral  | devengado |
| (6) | Humphreys Clasificadora de Riesgo   | mensual      | mensual     | devengado |

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| RUBRO                                   | MONEDA            | M\$        |            |
|-----------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                         |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                     |                   |            |            |
| DISPONIBLE                              | \$NO REAJUSTABLES | 764.577    | 679.734    |
| VALORES NEGOCIABLES                     | \$NO REAJUSTABLES | 27.829     | 311.202    |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 110.046    | 353.858    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO   | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo) | \$NO REAJUSTABLES | 15.755     | 20.530     |
| OTROS ACTIVOS                           |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 721.776    | 2.068.074  |
| TOTAL ACTIVOS                           |                   |            |            |
|                                         | \$NO REAJUSTABLES | 808.161    | 1.011.466  |
|                                         | \$REAJUSTABLES    | 831.822    | 2.421.932  |
| TOTAL ACTIVOS                           |                   | 1.639.983  | 3.433.398  |

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | M\$        |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 3.635      | 3.792      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 472        | 472        |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245        | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 505        | 506        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 4.043      | 4.047      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 8.817      | 489.409    |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 4.540      | 2.731      |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 451.314    | 58.612     |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 13.357     | 492.140    |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 460.214    | 67.429     |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 473.571    | 559.568    |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA            | 1 a 3 años   |                                | 3 a 5 años   |                                | 5 a 10 años  |                                | Totales   |
|--------------------------|-------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------|
|                          |                   | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-2A           | \$REAJUSTABLES    | 39.711       | 7,5%                           | -            | 7,5%                           | -            | 7,5%                           | 39.711    |
| Bonos BSECS-2B           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                              | -            | -                              | 7.086.102    | 7,5%                           | 7.086.102 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | -            |                                |              |                                | -            |                                | -         |
| Total pasivo largo plazo |                   | 39.711       |                                | -            |                                | 7.086.102    |                                | 7.125.813 |

**31-12-2018**

| RUBRO                    | MONEDA            | 1 a 3 años   |                                | 3 a 5 años   |                                | 5 a 10 años  |                                | Totales   |
|--------------------------|-------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------|
|                          |                   | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-2A           | \$REAJUSTABLES    | 1.954.894    | 7,5%                           | 0            | 7,5%                           | -            | 7,5%                           | 1.954.894 |
| Bonos BSECS-2B           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                              | -            | -                              | 6.598.168    | 7,5%                           | 6.598.168 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | (157.044)    |                                |              |                                |              |                                | (157.044) |
| Total pasivo largo plazo |                   | 1.797.850    |                                | 0            |                                | 6.598.168    |                                | 8.396.018 |

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

| Instrumento         | Originador                                        | Clasificación de riesgo 1                    |               | Clasificación de riesgo 2                    |               | Valor Contable M\$ | Valor Contable M\$ | Cumplimiento |
|---------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                     |                                                   | Clasificadora                                | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | 31-12-2019         | 31-12-2018         |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 4.826              | 32.111             | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 759.751            | 647.623            | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A. | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA+fm         | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AAA fm / M1   | 4.632              | 51.871             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Zurich Administradora General de Fondos S.A.      | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA-fm / M1    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-M1         | 4.632              | 51.876             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | BCI Administradora General de Fondos S.A.         | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 4.625              | 51.868             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Santander Administradora General de Fondos S.A.   | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 4.705              | 51.865             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Securirty Administradora General de Fondos S.A.   | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 4.614              | 51.854             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.  | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 4.621              | 51.868             | Cumple       |

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

### Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

### Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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.

**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 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 11 láminas de securitización por M\$62.909 y M\$699.813. A ésta fecha quedó pagado la totalidad del bono preferente serie A.

A juicio de la Administración, entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 2**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma sus futuras obligaciones de la serie Preferente, al punto que a la fecha de estos Estados Financieros, podemos asegurar que se pagará la totalidad de la serie Preferente y rescate de parte de la serie Subordinada. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

#### 1.1.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual  |
|------------------------------------|------------|---------|
| Numero de Activos                  | 538        | 142     |
| Saldo Insoluto Total               | 10.425.774 | 768.558 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 21.739     | 6.216   |
| Tasa de Originación                | 12,11%     | 12,21%  |
| Plazo Transcurrido                 | 11         | 212     |
| Plazo Remanente                    | 222        | 28      |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 86,10%     | 19,50%  |

#### 1.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador                 | Tipo de Activo Aportado          | Numero de activos aportados |                |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                            |                                  | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Mapsa Leasing Habitacional | Leasing Habitacional con promesa | 538                         | 142            |
|                            |                                  |                             |                |
|                            |                                  |                             |                |

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

### 1.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

| Serie                  | Monto Adeudado |           | Número de Bonos |         | Plazo Remanente (meses) |         | Tasa Emisión |
|------------------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|---------|--------------|
|                        | Inicial        | Vigente   | Inicial         | Vigente | Inicial                 | Vigente |              |
| BSECS-2A               | 12.258.204     | 482.098   | 433             | 31      | 255                     | 18      | 7,50%        |
| BSECS-2B (Subordinada) | 1.698.596      | 6.834.445 | 300             | 300     | 255                     | 18      | 7,50%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad                 | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |         |         |                    |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EFFF |
| A1 día                    | 1.602.229      | 1.414.534 | 1.227.151 | 1.102.757 | 1.022.413 | 987.054   | 938.333   | 874.664   | 735.039   | 671.257   | 539.076 | 471.785 | 408.824            |
| 1 cuota en mora           | 355.375        | 325.564   | 443.475   | 356.762   | 343.569   | 239.219   | 244.739   | 295.443   | 184.609   | 162.301   | 168.360 | 117.288 | 154.091            |
| 2 cuota en mora           | 213.683        | 180.306   | 189.252   | 218.100   | 234.350   | 217.222   | 162.527   | 159.300   | 156.582   | 179.796   | 110.549 | 131.953 | 86.543             |
| 3 cuota en mora           | 87.449         | 60.328    | 90.422    | 76.635    | 39.238    | 53.534    | 69.274    | 23.242    | 84.732    | 31.226    | 74.505  | 59.026  | 35.189             |
| 4 cuota en mora           | 31.481         | 25.479    | 14.268    | 46.004    | 27.376    | 14.268    | 27.064    | 22.337    | 8.210     | 50.562    | 30.465  | 40.625  | 51.411             |
| 5 cuota en mora           | -              | 17.354    | -         | -         | 35.557    | 3.850     | 6.030     | -         | 5.152     | -         | 14.518  | 8.436   | -                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 68.397         | 68.397    | 45.805    | 36.690    | 36.690    | 49.288    | 23.610    | 23.610    | 23.610    | 23.610    | 23.621  | 28.055  | 32.500             |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -       | -                  |
| TOTAL                     | 2.358.614      | 2.091.963 | 2.010.374 | 1.836.947 | 1.739.193 | 1.564.436 | 1.471.579 | 1.398.596 | 1.197.935 | 1.118.752 | 961.094 | 857.168 | 768.558            |

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

Morosidad a salo insoluto en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EFFF |
| A1 día                    | 67,93%                        | 67,62%  | 61,04%  | 60,03%  | 58,79%  | 63,09%  | 63,76%  | 62,54%  | 61,36%  | 60,00%  | 56,09%  | 55,04%  | 53,19%             |
| 1 cuota en mora           | 15,07%                        | 15,56%  | 22,06%  | 19,42%  | 19,75%  | 15,29%  | 16,63%  | 21,12%  | 15,41%  | 14,51%  | 17,52%  | 13,68%  | 20,05%             |
| 2 cuota en mora           | 9,06%                         | 8,62%   | 9,41%   | 11,87%  | 13,47%  | 13,89%  | 11,04%  | 11,39%  | 13,07%  | 16,07%  | 11,50%  | 15,39%  | 11,26%             |
| 3 cuota en mora           | 3,71%                         | 2,88%   | 4,50%   | 4,17%   | 2,26%   | 3,42%   | 4,71%   | 1,66%   | 7,07%   | 2,79%   | 7,75%   | 6,89%   | 4,58%              |
| 4 cuota en mora           | 1,33%                         | 1,22%   | 0,71%   | 2,50%   | 1,57%   | 0,91%   | 1,84%   | 1,60%   | 0,69%   | 4,52%   | 3,17%   | 4,74%   | 6,69%              |
| 5 cuota en mora           | 0,00%                         | 0,83%   | 0,00%   | 0,00%   | 2,04%   | 0,25%   | 0,41%   | 0,00%   | 0,43%   | 0,00%   | 1,51%   | 0,98%   | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2,90%                         | 3,27%   | 2,28%   | 2,00%   | 2,11%   | 3,15%   | 1,60%   | 1,69%   | 1,97%   | 2,11%   | 2,46%   | 3,27%   | 4,23%              |
| 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                 | Número de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Al día                    | 112               | 107    | 97     | 94     | 93     | 94     | 95     | 96     | 90     | 86      | 75     | 79     | 77                 |
| 1 cuota en mora           | 28                | 25     | 36     | 32     | 34     | 29     | 26     | 27     | 23     | 23      | 29     | 20     | 28                 |
| 2 cuota en mora           | 17                | 18     | 16     | 20     | 19     | 23     | 23     | 23     | 22     | 25      | 19     | 21     | 17                 |
| 3 cuota en mora           | 6                 | 6      | 8      | 8      | 4      | 5      | 5      | 3      | 9      | 5       | 13     | 11     | 7                  |
| 4 cuota en mora           | 2                 | 1      | 2      | 4      | 3      | 2      | 3      | 2      | 1      | 6       | 5      | 6      | 8                  |
| 5 cuota en mora           | 0                 | 1      | 0      | 0      | 4      | 1      | 1      | 0      | 1      | 0       | 3      | 2      | 0                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 4                 | 4      | 3      | 3      | 3      | 5      | 3      | 3      | 3      | 3       | 3      | 4      | 5                  |
| Activos en liquidación    | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| TOTAL                     | 169               | 162    | 162    | 161    | 160    | 159    | 156    | 154    | 149    | 148     | 147    | 143    | 142                |

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Número de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |                    |
| Al día                    | 66,27%                          | 66,05%  | 59,88%  | 58,39%  | 58,13%  | 59,12%  | 60,90%  | 62,34%  | 60,40%  | 58,11%  | 51,02%  | 55,24%  | 54,23%             |
| 1 cuota en mora           | 16,57%                          | 15,43%  | 22,22%  | 19,88%  | 21,25%  | 18,24%  | 16,67%  | 17,53%  | 15,44%  | 15,54%  | 19,73%  | 13,99%  | 19,72%             |
| 2 cuota en mora           | 10,06%                          | 11,11%  | 9,88%   | 12,42%  | 11,88%  | 14,47%  | 14,74%  | 14,94%  | 14,77%  | 16,89%  | 12,93%  | 14,69%  | 11,97%             |
| 3 cuota en mora           | 3,55%                           | 3,70%   | 4,94%   | 4,97%   | 2,50%   | 3,14%   | 3,21%   | 1,95%   | 6,04%   | 3,38%   | 8,84%   | 7,69%   | 4,93%              |
| 4 cuota en mora           | 1,18%                           | 0,62%   | 1,23%   | 2,48%   | 1,88%   | 1,26%   | 1,92%   | 1,30%   | 0,67%   | 4,05%   | 3,40%   | 4,20%   | 5,63%              |
| 5 cuota en mora           | 0,00%                           | 0,62%   | 0,00%   | 0,00%   | 2,50%   | 0,63%   | 0,64%   | 0,00%   | 0,67%   | 0,00%   | 2,04%   | 1,40%   | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2,37%                           | 2,47%   | 1,85%   | 1,86%   | 1,88%   | 3,14%   | 1,92%   | 1,95%   | 2,01%   | 2,03%   | 2,04%   | 2,80%   | 3,52%              |
| 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 diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 46.81%% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 10.92%.

Los mismos indicadores en relación a diciembre 2018 son 32.07% y 4,23% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomado las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, que son superiores en 2019 en lo que mora total se refiere, aunque en esta época del año es natural que se produzcan estas variaciones por la estacionalidad que se produce, es por esto que seguimos el monitoreo de esta variable. Con todo, como se explicó en la introducción, los bonos de la serie Preferente serán pagados en su totalidad en el próximo evento de pago.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEEE |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
| Prepagos Totales    | -              | 69.359    | -         | 12.881    | -         | 22.846    | -         | -         | 53.761    | -         | -         | -         | -                  |
| Total Prepagos      | -              | 69.359    | -         | 12.881    | -         | 22.846    | -         | -         | 53.761    | -         | -         | -         | -                  |
| Prepagos Acumulados | 4.704.936      | 4.774.295 | 4.774.295 | 4.787.176 | 4.787.176 | 4.810.022 | 4.810.022 | 4.810.022 | 4.863.783 | 4.863.783 | 4.863.783 | 4.863.783 | 4.863.783          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,00%               | 0,67%  | 0,00%  | 0,12%  | 0,00%  | 0,22%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,52%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,00%               | 0,67%  | 0,00%  | 0,12%  | 0,00%  | 0,22%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,52%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 45,13%              | 45,79% | 45,79% | 45,92% | 45,92% | 46,14% | 46,14% | 46,14% | 46,65% | 46,65%  | 46,65% | 46,65% | 46,65%             |

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Prepagos Parciales  | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Totales    | 0                 | 4      | 0      | 1      | 0      | 1      | 0      | 0      | 3      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Total Prepagos      | 0                 | 4      | 0      | 1      | 0      | 1      | 0      | 0      | 3      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Acumulados | 234               | 238    | 238    | 239    | 239    | 240    | 240    | 240    | 243    | 243     | 243    | 243    | 243                |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Prepagos Parciales  | 0,00%             | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,00%             | 0,74%  | 0,00%  | 0,19%  | 0,00%  | 0,19%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,56%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,00%             | 0,74%  | 0,00%  | 0,19%  | 0,00%  | 0,19%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,56%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 43,49%            | 44,24% | 44,24% | 44,42% | 44,42% | 44,61% | 44,61% | 44,61% | 45,17% | 45,17%  | 45,17% | 45,17% | 45,17%             |

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                   |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EFF |
| Tasa de Originacion | 0,00%  | 12,10% | 0,00%  | 12,23% | 0,00%  | 11,54% | 0,00%  | 0,00%  | 12,84% | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%             |
| Plazo Transcurrido  | -      | 234    | -      | 236    | -      | 237    | -      | -      | 204    | -       | -      | -      | -                 |
| Plazo Remanente     | -      | 6      | -      | 4      | -      | 3      | -      | -      | 36     | -       | -      | -      | -                 |

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

A diciembre de 2019, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 46,65% respecto a la cartera inicial, llegando a 45.13% a diciembre de 2018 teniendo una variación del 1,52% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de activos. Como ya se mencionó los fondos se destinarán a rescatar series subordinadas.

### **I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto**

#### **I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos provenientes de prepagos se reservan para rescatar pasivos.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|-------------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EFFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 108.002        | 125.356   | 102.822   | 132.292   | 147.608   | 132.292   | 80.230    | 59.932    | 43.003    | 98.575    | 98.575    | 204.030   | 209.663            |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| Activos Liquidados                        | 2.263.347      | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347 | 2.263.347          |

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18           | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EFFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,04%            | 1,20%  | 0,99%  | 1,27%  | 1,42%  | 1,27%  | 0,77%  | 0,57%  | 0,41%  | 0,95%   | 0,95%  | 1,96%  | 2,01%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,00%            | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Activos Liquidados                        | 21,71%           | 21,71% | 21,71% | 21,71% | 21,71% | 21,71% | 21,71% | 21,71% | 21,71% | 21,71%  | 21,71% | 21,71% | 21,71%             |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EFFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 6                 | 7      | 6      | 8      | 9      | 8      | 5      | 4      | 3      | 6       | 6      | 12     | 12                 |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Activos Liquidados                        | 106               | 106    | 106    | 106    | 106    | 106    | 106    | 106    | 106    | 106     | 106    | 106    | 106                |

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EFFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,12%               | 1,30%  | 1,12%  | 1,49%  | 1,67%  | 1,49%  | 0,93%  | 0,74%  | 0,56%  | 1,12%   | 1,12%  | 2,23%  | 2,23%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Activos Liquidados                        | 19,70%              | 19,70% | 19,70% | 19,70% | 19,70% | 19,70% | 19,70% | 19,70% | 19,70% | 19,70%  | 19,70% | 19,70% | 19,70%             |

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria

para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente. Al cierre de los Estados Financieros los activos en proceso judicial alcanzan a un 2,01%, más alto que al cierre de diciembre 2018. Dado el poco plazo residual de este patrimonio y de los activos, es que los deudores se vayan poniendo al día paulatinamente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

|                         | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 12,12% | 12,10% | 12,10% | 12,07% | 12,06% | 12,03% | 12,02% | 12,00% | 12,04% | 12,05%  | 12,09% | 12,14% | 12,21%             |
| Relación Deuda/Garantía | 27,23% | 25,76% | 25,87% | 24,68% | 24,35% | 22,99% | 22,54% | 23,22% | 21,29% | 20,82%  | 20,74% | 20,50% | 19,50%             |
| Plazo Transcurrido      | 232    | 231    | 231    | 229    | 229    | 227    | 227    | 227    | 224    | 223     | 219    | 216    | 212                |
| Plazo Remanente         | 8      | 9      | 9      | 11     | 11     | 13     | 13     | 13     | 16     | 17      | 21     | 24     | 28                 |

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 27.23% a 19,5% entre diciembre de 2018 y 2019 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18    | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%              |
| Tasa Pasivo Total         | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%              |
| Saldo Insoluto preferente | 2.260.338 | 1.405.760 | 1.405.760 | 1.405.760 | 1.405.760 | 1.405.760 | 1.405.760 | 482.098   | 482.098   | 482.098   | 482.098   | 482.098   | 482.098            |
| Saldo Insoluto Total      | 8.617.962 | 7.997.485 | 7.997.485 | 7.997.485 | 7.997.485 | 7.997.485 | 7.997.485 | 7.316.543 | 7.316.543 | 7.316.543 | 7.316.543 | 7.316.543 | 7.316.543          |
| Valor Par Preferente      | 2.343.581 | 1.414.386 | 1.423.013 | 1.431.640 | 1.440.267 | 1.448.894 | 1.457.521 | 485.049   | 488.007   | 490.966   | 493.925   | 496.883   | 499.842            |
| Valor Par Total           | 8.935.301 | 8.046.554 | 8.095.634 | 8.144.715 | 8.193.796 | 8.242.876 | 8.291.957 | 7.361.436 | 7.406.337 | 7.451.239 | 7.496.141 | 7.541.042 | 7.585.944          |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                      | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente               | 1,62   | 1,61   | 1,61   | 1,61   | 1,61   | 1,60   | 1,60   | 1,60   | 1,61   | 1,61    | 1,61   | 1,62   | 1,63               |
| Razón Tasas                          | 1,62   | 1,61   | 1,61   | 1,61   | 1,61   | 1,60   | 1,60   | 1,60   | 1,61   | 1,61    | 1,61   | 1,62   | 1,63               |
| Razon Activos/Pasivos<br>Preferentes | 1,04   | 1,49   | 1,43   | 1,31   | 1,24   | 1,11   | 1,05   | 2,90   | 2,48   | 2,32    | 1,99   | 1,78   | 1,59               |
| Razón Activos/Pasivos                | 0,27   | 0,26   | 0,25   | 0,23   | 0,22   | 0,20   | 0,18   | 0,19   | 0,16   | 0,15    | 0,13   | 0,12   | 0,11               |
| Razón Activos/Pasivos<br>Ajustado    | 1,26   | 1,54   | 1,48   | 1,37   | 1,30   | 1,19   | 1,12   | 2,90   | 2,50   | 2,34    | 2,01   | 1,80   | 1,61               |
| Razón Activos sin<br>Mora/Pasivo     | 0,93   | 1,06   | 0,92   | 0,84   | 0,79   | 0,78   | 0,74   | 1,81   | 1,54   | 1,41    | 1,14   | 1,00   | 0,87               |

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza al indicador Ajustado. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta una baja a diciembre de 2019 debido al cumplimiento contractual de plazo de muchos activos.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                           | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 11.788 | 12.018 | 8.966  | 9.078  | 7.687  | 8.289  | 6.613  | 6.140  | 5.456  | 4.800   | 3.752  | 3.636  | 3.080              |
| Ingresos deudores morosos | 11.788 | 10.478 | 8.860  | 9.692  | 8.144  | 10.852 | 5.803  | 9.947  | 5.744  | 6.877   | 3.667  | 5.515  | 5.018              |
| Ingresos por prepago      | -      | 69.408 | -      | 12.872 | -      | 22.748 | -      | -      | 53.684 | -       | -      | -      | -                  |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 4.050  | 8.098   | 4.269  | 2.180  | 1.708  | 2.036  | 2.309  | 9.647   | 3.524  | 1.573   | 3.051  | 1.506  | 2.154              |
| Pago Ordinario de Capital | 0      | 79.042  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 52.692  | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes | 0      | 83.289  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 51.680  | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes      | 0      | 776.143 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 869.498 | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -       | -      | -      | -                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Securitizadora Security S.A.  
Registro n° 228

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio.

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | 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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-3 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010         | Disponible                                                        | 437.347            | 316.869            |
| 11.020         | Valores negociables                                               | 47.118             | 24.291             |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 | 454.985            | 414.796            |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo )                                | 454.985            | 414.796            |
| 11.120         | Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     | -                  | -                  |
| 11.200         | Otros activos circulantes                                         | 30.999             | 22.058             |
| 11.000         | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>970.449</b>     | <b>778.014</b>     |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 | 2.859.677          | 3.517.353          |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   | 2.859.677          | 3.517.353          |
| 13.120         | Prov. (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         | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        | <b>2.859.677</b>   | <b>3.517.353</b>   |
| 10.000         | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                              | <b>3.830.126</b>   | <b>4.295.367</b>   |
| <b>PASIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              | 3.805              | 3.922              |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                | 1.132              | 1.133              |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoría externa                      | 245                | -                  |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           | 505                | 506                |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        | 4.042              | 4.047              |
| 21.040         | Excedentes por pagar                                              | -                  | -                  |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos                                         | 167.876            | 83.251             |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      | -                  | -                  |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              | -                  | -                  |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    | 3.844              | 3.545              |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | 834.103            | 161.000            |
| 21.000         | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>1.015.552</b>   | <b>257.404</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    | 9.184.588          | 9.937.038          |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       | -                  | -                  |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              | -                  | -                  |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    | -                  | -                  |
| 22.000         | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                | <b>9.184.588</b>   | <b>9.937.038</b>   |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 | (5.899.075)        | (5.482.846)        |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    | (5.899.075)        | (5.482.846)        |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              | -                  | -                  |
| 23.200         | Excedentes del ejercicio (déficit)                                | (470.939)          | (416.229)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     | -                  | -                  |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)                                         | -                  | -                  |
| 23.000         | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       | <b>(6.370.014)</b> | <b>(5.899.075)</b> |
| 20.000         | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                              | <b>3.830.126</b>   | <b>4.295.367</b>   |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
(Cifras en miles de pesos)**

|                 | Para el ejercicio comprendido entre el<br>y el             | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-----------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 261.844                  | 294.777                  |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 1.790                    | 2.453                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 95.088                   | 114.232                  |
| 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                                             | -                        | 13.133                   |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>358.722</b>           | <b>424.595</b>           |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (18.147)                 | (18.926)                 |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (4.537)                  | (4.540)                  |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)                  | (1.543)                  |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (1.019)                  | (1.017)                  |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (8.152)                  | (8.135)                  |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (684.474)                | (676.834)                |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (262.256)                | (275.831)                |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | -                        | -                        |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | (13.289)                 | (4.346)                  |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | -                        | -                        |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               | (6.243)                  | (5.949)                  |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(999.365)</b>         | <b>(997.121)</b>         |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | 169.704                  | 156.297                  |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               | <b>(470.939)</b>         | <b>(416.229)</b>         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3**

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros, cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentajes de actualización</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Bases 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 \$28.309,94 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.805 (M\$3.922 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle               | Indice de<br>reajustabilidad | M\$     |         |
|-----------------------|------------------------------|---------|---------|
|                       |                              | 2019    | 2018    |
| Activos no monetarios | UF                           | 201     | 159     |
| Cuentas de resultados | IPC                          | 8.828   | 6.801   |
| Déficit acumulados    | IPC                          | 160.675 | 149.337 |
| Totales               |                              | 169.704 | 156.297 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                           | Moneda | Total<br>M\$ |        |
|---------------------------------------|--------|--------------|--------|
|                                       |        | 2019         | 2018   |
| Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo | \$     | 7.859        | 4.049  |
| Fondos Mutuos Zurich Money Market     | \$     | 7.863        | 4.052  |
| Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo   | \$     | 7.848        | 4.049  |
| Fondos Mutuos Santander Money Market  | \$     | 7.869        | 4.047  |
| Fondos Mutuos Security Plus           | \$     | 7.831        | 4.046  |
| Fondos Mutuos Itaú Plus               | \$     | 7.848        | 4.048  |
| Totales                               |        | 47.118       | 24.291 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |        | Monto M\$ |        |
|---------|-------------------------|--------|-----------|--------|
|         | 2019                    | 2018   | 2019      | 2018   |
| 1 a 3   | 51                      | 49     | 36.100    | 13.214 |
| 4 o más | 4                       | 5      | 2.390     | 8.292  |
| Totales | 55                      | 54 (a) | 38.490    | 21.506 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 172 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (196 al 31 de diciembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,7% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,64% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 7 meses (18 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                             | Corto plazo M\$ |         | Largo plazo M\$ |           | Total cartera M\$ |           | Tasa Transferencia % |
|-----------------------------|-----------------|---------|-----------------|-----------|-------------------|-----------|----------------------|
|                             | 2019            | 2018    | 2019            | 2018      | 2019              | 2018      |                      |
| Valor par                   | 446.575         | 394.973 | 2.806.815       | 3.349.263 | 3.253.390         | 3.744.236 | 11,7                 |
| Aj. Tasa valorización       | 8.410           | 19.823  | 52.862          | 168.090   | 61.272            | 187.913   | 7,64                 |
| Prov. Activos securitizados |                 | -       |                 | -         | -                 | -         |                      |
| Totales                     | 454.985         | 414.796 | 2.859.677       | 3.517.353 | 3.314.662         | 3.932.149 |                      |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                           | M\$    |        |
|------------------------------------|--------|--------|
|                                    | 2019   | 2018   |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 10.370 | -      |
| Activos securitizados en mora (b)  | 19.981 | 21.506 |
| Otros                              | 648    | 552    |
| Totales                            | 30.999 | 22.058 |

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$   |       |
|-----------------------------|-------|-------|
|                             | 2019  | 2018  |
| Administración primaria (a) | 974   | 1.088 |
| Administración maestra (b)  | 2.831 | 2.834 |
| Totales                     | 3.805 | 3.922 |

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$   |       |
|--------------------|-------|-------|
|                    | 2019  | 2018  |
| Facturas por pagar | 437   | 1.055 |
| Seguros            | 3.407 | 2.253 |
| Otros              | -     | 238   |
| Totales            | 3.844 | 3.545 |

**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 UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie    | Monto<br>Nominal<br>Vigente | Unidad<br>de<br>reaj. | Tasa<br>de<br>interes | Plazo<br>final | Periodicidad<br>pago<br>int. | pago<br>amoritz. | Valor par<br>M\$<br>2019 | M\$<br>2018 | Coloc.en<br>Chile o en el<br>extranjero |
|---------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 228-02-05-00              | BSECS-3A |                             | UF                    | 7,0%                  | 01-07-2022     | Sem.                         | Sem.             | 1.001.979                | 244.251     | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |          |                             |                       |                       |                |                              |                  | (167.876)                | (83.251)    |                                         |
| Total porción corto plazo |          |                             |                       |                       |                |                              |                  | 834.103                  | 161.000     |                                         |
| Bonos largo plazo         |          |                             |                       |                       |                |                              |                  |                          |             |                                         |
| 228-02-05-00              | BSECS-3A | 94.629                      | UF                    | 7,0%                  | 01-07-2022     | Sem.                         | Sem.             | 1.266.333                | 2.529.578   | nacional                                |
| 228-02-05-00              | BSECS-3B | 252.705                     | UF                    | 7,0%                  | 01-07-2022     | Sem.                         | Sem.             | 7.918.255                | 7.407.460   | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |          |                             |                       |                       |                |                              |                  | -                        | -           |                                         |
| Total largo plazo         |          |                             |                       |                       |                |                              |                  | 9.184.588                | 9.937.038   |                                         |

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,7% anual y la de los bonos de 7,64%. 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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | M\$                |                       | M\$                |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | 31-12-2019         |                       | 31-12-2018         |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (5.738.400)        |                       | (5.188.237)        | -                     |
| Revalorización de excedentes | (160.675)          |                       | (145.271)          | -                     |
| Déficit del Ejercicio        |                    | (470.939)             | -                  | (404.892)             |
| Saldo final                  | (5.899.075)        | (470.939)             | (5.333.508)        | (404.892)             |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (5.482.846)        | (416.229)             |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

|                      |     | M\$     |         |
|----------------------|-----|---------|---------|
| Detalle              |     | 2019    | 2018    |
| Legales y notariales | (a) | (4.156) | (2.564) |
| Seguros              | (a) | -       | (623)   |
| Otros gastos         | (a) | (2.087) | (2.762) |
| Totales              |     | (6.243) | (5.949) |

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                                  | M\$  |        |
|-------------------------------------------|------|--------|
|                                           | 2019 | 2018   |
| Administradora de Fondos para la Vivienda | -    | -      |
| Ventas de viviendas                       | -    | 13.133 |
| Otros                                     | -    | -      |
| Totales                                   | -    | 13.133 |

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Gastos devengados                               | M\$          |          |
|-------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                 | 2019         | 2018     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) (12.438) | (13.230) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) (5.709)  | (5.696)  |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) (8.152)  | (8.135)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) (1.019)  | (1.017)  |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) (1.248)  | (1.543)  |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) (4.537)  | (4.540)  |
| Totales                                         | (33.103)     | (34.161) |

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-3 (continuación)**

| Institución                             | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa S.A.             | mensual      | mensual     | devengado |
| (2) Securitizadora Security S.A.        | mensual      | semestral   | devengado |
| (3) Banco de Chile                      | mensual      | semestral   | devengado |
| (4) Banco de Chile                      | mensual      | semestral   | devengado |
| (5) EY Audit Spa                        | mensual      | semestral   | devengado |
| (6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo | mensual      | anual       | devengado |
| (6) Humphreys Clasificadora de Riesgo   | mensual      | mensual     | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa, que comenzó a partir de enero de 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| RUBRO                                 | MONEDA            | M\$        |            |
|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                            | \$NO REAJUSTABLES | 437.347    | 316.869    |
| VALORES NEGOCIABLES                   | \$NO REAJUSTABLES | 47.118     | 24.291     |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 454.985    | 414.796    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES             | \$NO REAJUSTABLES | 30.999     | 22.058     |
| OTROS ACTIVOS                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 2.859.677  | 3.517.353  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   |            |            |
|                                       | \$NO REAJUSTABLES | 515.464    | 363.218    |
|                                       | \$REAJUSTABLES    | 3.314.662  | 3.932.149  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   | 3.830.126  | 4.295.367  |

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | M\$        |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 3.805      | 3.922      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 1.132      | 1.133      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245        | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 505        | 506        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 4.042      | 4.047      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 167.876    | 83.251     |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 3.844      | 3.545      |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 834.103    | 161.000    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 171.720    | 86.796     |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 843.832    | 170.608    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 1.015.552  | 257.404    |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                                | 3 a 5 años   |                                | 5 a 10 años  |                                | Totales   |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-3A           | \$REAJUSTABLES | 1.266.333    | 7,0%                           | 0            | 7,0%                           | -            | 7,0%                           | 1.266.333 |
| Bonos BSECS-3B           | \$REAJUSTABLES | -            | -                              | -            | -                              | 7.918.255    | 7,0%                           | 7.918.255 |
| Total pasivo largo plazo |                | 1.266.333    |                                | 0            |                                | 7.918.255    |                                | 9.184.588 |

**31-12-2018**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                                | 3 a 5 años   |                                | 5 a 10 años  |                                | Totales   |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|-----------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-3A           | \$REAJUSTABLES | 2.093.826    | 7,0%                           | 435.752      | 7,0%                           | 0            | 7,0%                           | 2.529.578 |
| Bonos BSECS-3B           | \$REAJUSTABLES | -            | -                              | -            | -                              | 7.407.460    | 7,0%                           | 7.407.460 |
| Total pasivo largo plazo |                | 2.093.826    |                                | 435.752      |                                | 7.407.460    |                                | 9.937.038 |

**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 que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A.** **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

| Instrumento         | Originador                                        | Clasificación de riesgo 1                    |               | Clasificación de riesgo 2                    |               | Valor Contable    | Valor Contable    | Cumplimiento |
|---------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------|
|                     |                                                   | Clasificadora                                | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | M\$<br>31-12-2019 | M\$<br>31-12-2018 |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 8.437             | 34.062            | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 428.910           | 282.807           | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A. | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA+fm         | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AAA fm / M1   | 7.859             | 4.049             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Zurich Administradora General de Fondos S.A.      | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA-fm / M1    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-M1         | 7.863             | 4.052             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | BCI Administradora General de Fondos S.A.         | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 7.848             | 4.049             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Santander Administradora General de Fondos S.A.   | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 7.869             | 4.047             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A.    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 7.831             | 4.046             | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.  | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 7.848             | 4.048             | Cumple       |

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

### **Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

### **Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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.

**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 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 15 láminas de securitización por M\$ 108.025 y M\$320.856, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 3**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos 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 preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

I1.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 541        | 172       |
| Saldo Insoluto Total               | 10.999.346 | 3.233.536 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 22.679     | 20.240    |
| Tasa de Originacion                | 11,33%     | 11,65%    |
| Plazo Transcurrido                 | 12         | 233       |
| Plazo Remanente                    | 220        | 7         |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 87,06%     | 30,04%    |

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador                 | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                            |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Mapsa Leasing Habitacional | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 541                         | 172            |
|                            |                                                              |                             |                |
|                            |                                                              |                             |                |

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

| Serie                  | Monto Adeudado |           | Número de Bonos |         | Plazo Remanente (meses) |         | Tasa Emisión |
|------------------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|---------|--------------|
|                        | Inicial        | Vigente   | Inicial         | Vigente | Inicial                 | Vigente |              |
| BSECS-3A               | 12.739.473     | 2.192.860 | 450             | 101     | 252                     | 30      | 7,00%        |
| BSECS-3B (Subordinada) | 2.264.795      | 7.654.858 | 400             | 400     | 252                     | 30      | 7,00%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie                  | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                        | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-3A               | AA                    | AA                   | AA                    | AA+                  |
| BSECS-3B (subordinada) | C                     | C                    | B                     | C                    |

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad                 | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEEE |
| Al día                    | 2.601.061      | 2.724.209 | 2.445.582 | 2.533.145 | 2.551.603 | 2.600.976 | 2.338.061 | 2.503.788 | 2.510.157 | 2.388.368 | 2.258.114 | 2.141.024 | 2.143.883          |
| 1 cuota en mora           | 537.776        | 389.658   | 651.553   | 528.433   | 510.457   | 436.398   | 650.676   | 485.572   | 319.732   | 533.473   | 472.946   | 527.641   | 527.556            |
| 2 cuota en mora           | 356.875        | 335.246   | 318.119   | 297.537   | 266.906   | 222.488   | 231.972   | 228.490   | 394.188   | 184.298   | 363.953   | 338.077   | 327.008            |
| 3 cuota en mora           | 61.093         | 127.055   | 118.675   | 173.993   | 79.211    | 114.089   | 130.282   | 127.791   | 103.699   | 178.183   | 162.641   | 179.570   | 167.425            |
| 4 cuota en mora           | 101.746        | 41.304    | 62.055    | 46.570    | 103.699   | 58.375    | 44.673    | 44.447    | 41.304    | 21.006    | 36.123    | 13.702    | 13.447             |
| 5 cuota en mora           | 24.545         | 69.218    | 40.540    | 42.238    | 24.545    | 36.973    | 13.447    | -         | 21.006    | 41.304    | 21.487    | 36.123    | 13.702             |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 34.680         | 14.523    | 64.688    | 64.688    | 61.376    | 50.165    | 66.132    | 66.132    | 66.132    | 40.512    | 24.545    | 46.032    | 40.512             |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -         | -         | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523             |
| TOTAL                     | 3.717.775      | 3.701.213 | 3.701.213 | 3.686.605 | 3.597.797 | 3.519.463 | 3.475.243 | 3.456.219 | 3.456.219 | 3.387.143 | 3.339.809 | 3.282.170 | 3.233.533          |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEEE |
| Al día                    | 69,96%                        | 73,60%  | 66,08%  | 68,71%  | 70,92%  | 73,90%  | 67,28%  | 72,44%  | 72,63%  | 70,51%  | 67,61%  | 65,23%  | 66,30%             |
| 1 cuota en mora           | 14,46%                        | 10,53%  | 17,60%  | 14,33%  | 14,19%  | 12,40%  | 18,72%  | 14,05%  | 9,25%   | 15,75%  | 14,16%  | 16,08%  | 16,32%             |
| 2 cuota en mora           | 9,60%                         | 9,06%   | 8,59%   | 8,07%   | 7,42%   | 6,32%   | 6,67%   | 6,61%   | 11,41%  | 5,44%   | 10,90%  | 10,30%  | 10,11%             |
| 3 cuota en mora           | 1,64%                         | 3,43%   | 3,21%   | 4,72%   | 2,20%   | 3,24%   | 3,75%   | 3,70%   | 3,00%   | 5,26%   | 4,87%   | 5,47%   | 5,18%              |
| 4 cuota en mora           | 2,74%                         | 1,12%   | 1,68%   | 1,26%   | 2,88%   | 1,66%   | 1,29%   | 1,29%   | 1,20%   | 0,62%   | 1,08%   | 0,42%   | 0,42%              |
| 5 cuota en mora           | 0,66%                         | 1,87%   | 1,10%   | 1,15%   | 0,68%   | 1,05%   | 0,39%   | 0,00%   | 0,61%   | 1,22%   | 0,64%   | 1,10%   | 0,42%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,93%                         | 0,39%   | 1,75%   | 1,75%   | 1,71%   | 1,43%   | 1,90%   | 1,91%   | 1,91%   | 1,20%   | 0,73%   | 1,40%   | 1,25%              |
| Activos en liquidación    | 0,00%                         | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,41%   | 0,42%   | 0,42%   | 0,42%   | 0,43%   | 0,43%   | 0,44%   | 0,45%              |
| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Al día                    | 134               | 141    | 126    | 131    | 134    | 135    | 123    | 131    | 131    | 126     | 119    | 113    | 117                |
| 1 cuota en mora           | 30                | 20     | 34     | 27     | 26     | 22     | 33     | 25     | 18     | 26      | 24     | 27     | 27                 |
| 2 cuota en mora           | 17                | 18     | 16     | 16     | 15     | 13     | 12     | 12     | 20     | 10      | 19     | 17     | 15                 |
| 3 cuota en mora           | 3                 | 6      | 7      | 9      | 4      | 6      | 7      | 7      | 5      | 10      | 9      | 10     | 9                  |
| 4 cuota en mora           | 5                 | 2      | 3      | 2      | 5      | 3      | 2      | 2      | 2      | 1       | 2      | 1      | 1                  |
| 5 cuota en mora           | 1                 | 3      | 2      | 2      | 1      | 2      | 1      | 0      | 1      | 2       | 1      | 2      | 1                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2                 | 1      | 3      | 3      | 3      | 2      | 3      | 3      | 3      | 2       | 1      | 2      | 2                  |
| Activos en liquidación    | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1       | 1      | 1      | 1                  |
| TOTAL                     | 192               | 191    | 191    | 190    | 188    | 183    | 181    | 180    | 180    | 177     | 175    | 172    | 172                |

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

## Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| A1 día                    | 69,79%                          | 73,82%  | 65,97%  | 68,95%  | 71,28%  | 73,77%  | 67,96%  | 72,78%  | 72,78%  | 71,19%  | 68,00%  | 65,70%  | 68,02%             |
| 1 cuota en mora           | 15,63%                          | 10,47%  | 17,80%  | 14,21%  | 13,83%  | 12,02%  | 18,23%  | 13,89%  | 10,00%  | 14,69%  | 13,71%  | 15,70%  | 15,70%             |
| 2 cuota en mora           | 8,85%                           | 9,42%   | 8,38%   | 8,42%   | 7,98%   | 7,10%   | 6,63%   | 6,67%   | 11,11%  | 5,65%   | 10,86%  | 9,88%   | 8,72%              |
| 3 cuota en mora           | 1,56%                           | 3,14%   | 3,66%   | 4,74%   | 2,13%   | 3,28%   | 3,87%   | 3,89%   | 2,78%   | 5,65%   | 5,14%   | 5,81%   | 5,23%              |
| 4 cuota en mora           | 2,60%                           | 1,05%   | 1,57%   | 1,05%   | 2,66%   | 1,64%   | 1,10%   | 1,11%   | 1,11%   | 0,56%   | 1,14%   | 0,58%   | 0,58%              |
| 5 cuota en mora           | 0,52%                           | 1,57%   | 1,05%   | 1,05%   | 0,53%   | 1,09%   | 0,55%   | 0,00%   | 0,56%   | 1,13%   | 0,57%   | 1,16%   | 0,58%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,04%                           | 0,52%   | 1,57%   | 1,58%   | 1,60%   | 1,09%   | 1,66%   | 1,67%   | 1,67%   | 1,13%   | 0,57%   | 1,16%   | 1,16%              |
| Activos en liquidación    | 0,00%                           | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,55%   | 0,55%   | 0,56%   | 0,56%   | 0,56%   | 0,57%   | 0,58%   | 0,58%              |
| 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 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 30,04% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,33%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2019, alcanzaron un 33,7% y un 2,09% respectivamente. La mora más dura tiene una leve baja con respecto al año anterior, se están tomando las medidas necesarias para contenerla y se ve una baja importante en la mora de 4 y más en 2019.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
| Prepagos Totales    | -              | 16.561    | -         | 14.608    | 88.808    | 63.811    | 44.220    | 19.024    | -         | 69.076    | 47.334    | 13.560    | -                  |
| Total Prepagos      | -              | 16.561    | -         | 14.608    | 88.808    | 63.811    | 44.220    | 19.024    | -         | 69.076    | 47.334    | 13.560    | -                  |
| Prepagos Acumulados | 4.772.376      | 4.788.938 | 4.788.938 | 4.803.546 | 4.892.354 | 4.956.165 | 5.000.385 | 5.019.409 | 5.019.409 | 5.088.485 | 5.135.819 | 5.149.380 | 5.149.380          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,00%               | 0,15%  | 0,00%  | 0,13%  | 0,81%  | 0,58%  | 0,40%  | 0,17%  | 0,00%  | 0,63%   | 0,43%  | 0,12%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,00%               | 0,15%  | 0,00%  | 0,13%  | 0,81%  | 0,58%  | 0,40%  | 0,17%  | 0,00%  | 0,63%   | 0,43%  | 0,12%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 43,39%              | 43,54% | 43,54% | 43,67% | 44,48% | 45,06% | 45,46% | 45,63% | 45,63% | 46,26%  | 46,69% | 46,82% | 46,82%             |

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0                 | 1      | 0      | 1      | 2      | 4      | 2      | 1      | 0      | 3       | 2      | 1      | 0                  |
| Total Prepagos      | 0                 | 1      | 0      | 1      | 2      | 4      | 2      | 1      | 0      | 3       | 2      | 1      | 0                  |
| Prepagos Acumulados | 228               | 229    | 229    | 230    | 232    | 236    | 238    | 239    | 239    | 242     | 244    | 245    | 245                |

## Activos prepago expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                   |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EFF |
| Prepagos Parciales  | 0,00%             | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%             |
| Prepagos Totales    | 0,00%             | 0,18%  | 0,00%  | 0,18%  | 0,37%  | 0,74%  | 0,37%  | 0,18%  | 0,00%  | 0,55%   | 0,37%  | 0,18%  | 0,00%             |
| Total Prepagos      | 0,00%             | 0,18%  | 0,00%  | 0,18%  | 0,37%  | 0,74%  | 0,37%  | 0,18%  | 0,00%  | 0,55%   | 0,37%  | 0,18%  | 0,00%             |
| Prepagos Acumulados | 42,14%            | 42,33% | 42,33% | 42,51% | 42,88% | 43,62% | 43,99% | 44,18% | 44,18% | 44,73%  | 45,10% | 45,29% | 45,29%            |

### I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                   |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EFF |
| Tasa de Originacion | 0,00%  | 11,77% | 0,00%  | 11,84% | 10,90% | 11,82% | 11,55% | 11,68% | 0,00%  | 11,51%  | 11,50% | 12,03% | 0,00%             |
| Plazo Transcurrido  | -      | 223    | -      | 220    | 229    | 229    | 226    | 234    | -      | 237     | 232    | 236    | -                 |
| Plazo Remanente     | -      | 17     | -      | 20     | 11     | 11     | 14     | 6      | -      | 3       | 8      | 4      | -                 |

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

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepago considerable debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. Sin embargo, esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año.

A diciembre de 2018, el índice acumulado muestra un 43,39% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2019 este índice fue de un 46,82%, incrementando en un 3,43% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

## 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 prepagos recibidos se reservan para realizar rescate anticipado de 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 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|-------------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 181.014        | 166.434   | 187.440   | 191.828   | 205.275   | 206.719   | 186.563   | 151.883   | 151.883   | 126.262   | 106.445   | 116.863   | 116.863            |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | -              | -         | -         | -         | -         | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523    | 14.523             |
| Activos Liquidados                        | 2.115.205      | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205 | 2.115.205          |

#### Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18           | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,65%            | 1,51%  | 1,70%  | 1,74%  | 1,87%  | 1,88%  | 1,70%  | 1,38%  | 1,38%  | 1,15%   | 0,97%  | 1,06%  | 1,06%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,00%            | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,13%  | 0,13%  | 0,13%  | 0,13%  | 0,13%   | 0,13%  | 0,13%  | 0,13%              |
| Activos Liquidados                        | 19,23%           | 19,23% | 19,23% | 19,23% | 19,23% | 19,23% | 19,23% | 19,23% | 19,23% | 19,23%  | 19,23% | 19,23% | 19,23%             |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 9                 | 8      | 9      | 9      | 10     | 10     | 9      | 7      | 7      | 6       | 5      | 6      | 6                  |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1       | 1      | 1      | 1                  |
| Activos Liquidados                        | 99                | 99     | 99     | 99     | 99     | 99     | 99     | 99     | 99     | 99      | 99     | 99     | 99                 |

#### Activos en incumplimiento en término de número de activos %

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,66%               | 1,48%  | 1,66%  | 1,66%  | 1,85%  | 1,85%  | 1,66%  | 1,29%  | 1,29%  | 1,11%   | 0,92%  | 1,11%  | 1,11%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%   | 0,18%  | 0,18%  | 0,18%              |
| Activos Liquidados                        | 18,30%              | 18,30% | 18,30% | 18,30% | 18,30% | 18,30% | 18,30% | 18,30% | 18,30% | 18,30%  | 18,30% | 18,30% | 18,30%             |

### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2018 fueron de un 1,65% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2019, los activos en cobranza judicial fueron de 1,06%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2018 fue de 1,66% y a diciembre 2019 fue de 1,11%.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. 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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 11,63% | 11,63% | 11,63% | 11,63% | 11,64% | 11,64% | 11,64% | 11,64% | 11,64% | 11,64%  | 11,65% | 11,65% | 11,65%             |
| Relación Deuda/Garantía | 33,06% | 32,24% | 32,24% | 31,81% | 32,57% | 32,03% | 31,02% | 30,46% | 30,38% | 29,66%  | 30,17% | 30,65% | 30,04%             |
| Plazo Transcurrido      | 222    | 223    | 224    | 225    | 226    | 227    | 228    | 229    | 230    | 231     | 232    | 232    | 233                |
| Plazo Remanente         | 18     | 17     | 16     | 15     | 14     | 13     | 12     | 11     | 10     | 9       | 8      | 8      | 7                  |

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 33,06% a 30,04% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones materiales. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18     | ene-19    | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19    | ago-19    | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 7,00%      | 7,00%     | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%     | 7,00%     | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%              |
| Tasa Pasivo Total         | 7,00%      | 7,00%     | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%     | 7,00%     | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%      | 7,00%              |
| Saldo Insoluto preferente | 2.678.945  | 2.488.621 | 2.488.621  | 2.488.621  | 2.488.621  | 2.488.621  | 2.488.621  | 2.192.860 | 2.192.860 | 2.192.860  | 2.192.860  | 2.192.860  | 2.192.860          |
| Saldo Insoluto Total      | 9.833.018  | 9.888.852 | 9.888.852  | 9.888.852  | 9.888.852  | 9.888.852  | 9.888.852  | 9.847.718 | 9.847.718 | 9.847.718  | 9.847.718  | 9.847.718  | 9.847.718          |
| Valor Par Preferente      | 2.771.119  | 2.502.885 | 2.517.156  | 2.531.428  | 2.545.699  | 2.559.971  | 2.574.242  | 2.205.435 | 2.218.010 | 2.230.586  | 2.243.161  | 2.255.736  | 2.268.312          |
| Valor Par Total           | 10.171.339 | 9.945.541 | 10.002.251 | 10.058.960 | 10.115.669 | 10.172.379 | 10.229.088 | 9.904.199 | 9.960.673 | 10.017.146 | 10.073.620 | 10.130.093 | 10.186.567         |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66    | 1,66   | 1,66   | 1,66               |
| Razón Tasas                       | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66   | 1,66    | 1,66   | 1,66   | 1,66               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 1,39   | 1,49   | 1,49   | 1,48   | 1,45   | 1,41   | 1,40   | 1,58   | 1,58   | 1,54    | 1,52   | 1,50   | 1,47               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,38   | 0,37   | 0,37   | 0,37   | 0,36   | 0,36   | 0,35   | 0,35   | 0,35   | 0,34    | 0,34   | 0,33   | 0,33               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,42   | 1,49   | 1,49   | 1,49   | 1,49   | 1,49   | 1,49   | 1,59   | 1,59   | 1,59    | 1,59   | 1,57   | 1,51               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 1,00   | 1,10   | 0,99   | 1,03   | 1,07   | 1,12   | 1,03   | 1,16   | 1,16   | 1,14    | 1,10   | 1,05   | 1,02               |

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 1 al cierre de diciembre de 2018 y a diciembre de 2019 fue de 1,02.-.

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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 17.473 | 21.405 | 18.030 | 21.021 | 18.999 | 18.962 | 15.789 | 17.548 | 18.032 | 18.489  | 16.182 | 16.506 | 16.546             |
| Ingresos deudores morosos | 11.767 | 17.385 | 11.979 | 13.916 | 12.862 | 14.297 | 12.051 | 12.793 | 14.665 | 15.532  | 10.419 | 17.109 | 12.840             |
| Ingresos por prepago      | -      | 16.573 | -      | 14.597 | 88.513 | 63.474 | 43.939 | 19.024 | -      | 68.961  | 47.324 | 13.499 | -                  |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 28.014 | 7.540   | 3.898  | 2.545  | 1.900  | 4.167  | 2.503  | 11.072  | 5.657  | 1.760   | 3.992  | 2.019  | 2.868              |
| Pago Ordinario de Capital | 0      | 36.187  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 35.167  | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes | 0      | 92.243  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 85.492  | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes      | 0      | 154.272 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 260.122 | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -       | -      | -      | -                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio.

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

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 270

**I.13 Otros**

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

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**  
**(Cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010         | Disponible                                                        | 321.707            | 517.093            |
| 11.020         | Valores negociables                                               | 124.258            | -                  |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 | 934.597            | 991.485            |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo )                                | 934.597            | 991.485            |
| 11.120         | Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     | -                  | -                  |
| 11.200         | Otros activos circulantes                                         | 64.110             | 56.753             |
| <b>11.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>1.444.672</b>   | <b>1.565.331</b>   |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 | 8.493.861          | 9.387.320          |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   | 8.493.861          | 9.387.320          |
| 13.120         | Prov. (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                                                     | -                  | -                  |
| <b>13.000</b>  | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        | <b>8.493.861</b>   | <b>9.387.320</b>   |
| <b>10.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                              | <b>9.938.533</b>   | <b>10.952.651</b>  |
| <b>PASIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              | 7.519              | 7.764              |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                | 2.477              | 2.480              |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoria externa                      | 245                | -                  |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           | 253                | 253                |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        | 3.706              | 3.709              |
| 21.040         | Excedentes por pagar                                              | -                  | -                  |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos                                         | 91.407             | 146.576            |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      | -                  | -                  |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              | -                  | -                  |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    | 11.731             | 9.233              |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | 571.805            | 494.457            |
| <b>21.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>689.143</b>     | <b>664.471</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    | 17.849.303         | 18.294.756         |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       | -                  | -                  |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              | -                  | -                  |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    | -                  | -                  |
| <b>22.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                | <b>17.849.303</b>  | <b>18.294.756</b>  |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 | (8.006.576)        | (7.468.576)        |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    | (8.006.576)        | (7.468.576)        |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              | -                  | -                  |
| 23.200         | Excedentes del ejercicio (déficit)                                | (593.337)          | (538.000)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     | -                  | -                  |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)                                         | -                  | -                  |
| <b>23.000</b>  | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       | <b>(8.599.913)</b> | <b>(8.006.576)</b> |
| <b>20.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                              | <b>9.938.533</b>   | <b>10.952.651</b>  |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
Nº INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
(Cifras en miles de pesos)**

|               | Para el ejercicio comprendido entre el                     | 01-01-2019         | 01-01-2018         |
|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| INGRESOS      | y el                                                       | 31-12-2019         | 31-12-2018         |
| 35.110        | Intereses por activos securitizados                        | 622.348            | 675.310            |
| 35.120        | Intereses por inversiones                                  | 3.072              | 3.826              |
| 35.130        | Reajustes por activos securitizados                        | 259.611            | 302.275            |
| 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                                             | -                  | 25.944             |
| 35.100        | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>885.031</b>     | <b>1.007.355</b>   |
| <b>GASTOS</b> |                                                            |                    |                    |
| 35.210        | Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (51.945)           | (54.595)           |
| 35.215        | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (19.919)           | (19.921)           |
| 35.220        | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)            | (1.543)            |
| 35.225        | Remuneración banco pagador                                 | (1.013)            | (1.013)            |
| 35.230        | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (7.472)            | (7.469)            |
| 35.235        | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (1.082.725)        | (1.099.088)        |
| 35.240        | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (488.083)          | (526.838)          |
| 35.250        | Provisiones sobre activos securitizados                    | -                  | -                  |
| 35.260        | Provisiones sobre inversiones                              | -                  | -                  |
| 35.270        | Pérdidas en liquidación de garantías                       | (42.501)           | (33.352)           |
| 35.280        | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | -                  | -                  |
| 35.285        | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                  | -                  |
| 35.290        | Otros gastos                                               | (12.601)           | (14.164)           |
| 35.200        | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(1.707.507)</b> | <b>(1.757.983)</b> |
| 35.300        | Resultado neto por corrección monetaria                    | 229.139            | 212.628            |
| 23.200        | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               | <b>(593.337)</b>   | <b>(538.000)</b>   |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4**

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentaje de actualización:</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.519 (M\$7.764 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                         | Indice de reajustabilidad | M\$     |         |
|---------------------------------|---------------------------|---------|---------|
|                                 |                           | 2019    | 2018    |
| Activos no monetarios           | UF                        | -       | 120     |
| Pasivos no monetarios           | UF                        | -       | -       |
| Cuentas de resultado            | IPC                       | 11.061  | 9.084   |
| Excedentes (déficit) acumulados | IPC                       | 218.078 | 203.424 |
| Totales                         |                           | 229.139 | 212.628 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                           | Moneda | Total M\$ |      |
|---------------------------------------|--------|-----------|------|
|                                       |        | 2019      | 2018 |
| Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo | \$     | 20.730    | -    |
| Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo   | \$     | 20.705    | -    |
| Fondos Mutuos Zurich Money Market     | \$     | 20.743    | -    |
| Fondos Mutuos Santander Money Market  | \$     | 20.711    | -    |
| Fondos Mutuos Security Plus           | \$     | 20.661    | -    |
| Fondos Mutuos Itaú Plus               | \$     | 20.708    | -    |
| Totales                               |        | 124.258   | -    |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de Arrendatarios |         | Monto M\$ |        |
|---------|-------------------------|---------|-----------|--------|
|         | 2019                    | 2018    | 2019      | 2018   |
| 1 a 3   | 107                     | 120     | 31.233    | 33.801 |
| 4 o más | 23                      | 21      | 30.946    | 18.946 |
| Totales | 130                     | 141 (a) | 62.179    | 52.747 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 453 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (495 al 31 de diciembre de 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 22 meses (34 en 2018).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

|                             | Corto plazo M\$ |         | Largo plazo M\$ |           | Total cartera M\$ |            | Tasa Transferencia % |
|-----------------------------|-----------------|---------|-----------------|-----------|-------------------|------------|----------------------|
|                             | 2019            | 2018    | 2019            | 2018      | 2019              | 2018       |                      |
| Valor par                   | 879.623         | 905.324 | 7.994.242       | 8.571.549 | 8.873.865         | 9.476.873  | 10,94                |
| Aj. Tasa valoriz            | 54.974          | 86.161  | 499.619         | 815.771   | 554.593           | 901.932    | 6,59                 |
| Prov. Activos securitizados | -               | -       | -               | -         | -                 | -          |                      |
| Totales                     | 934.597         | 991.485 | 8.493.861       | 9.387.320 | 9.428.458         | 10.378.805 |                      |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                               | M\$    |        |
|----------------------------------------|--------|--------|
|                                        | 2019   | 2018   |
| Activos securitizados en mora (a)      | 62.179 | 52.747 |
| Cuenta por cobrar término de contratos | -      | -      |
| Otros                                  | 1.931  | 4.006  |
| Totales                                | 64.110 | 56.753 |

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$   |       |
|-----------------------------|-------|-------|
|                             | 2019  | 2018  |
| Administración primaria (a) | 2.565 | 2.805 |
| Administración maestra (b)  | 4.954 | 4.959 |
| Totales                     | 7.519 | 7.764 |

- (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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$    |       |
|--------------------|--------|-------|
|                    | 2019   | 2018  |
| Facturas por pagar | 1.141  | 2.019 |
| Seguros            | 10.590 | 6.441 |
| Otros              | -      | 773   |
| Totales            | 11.731 | 9.233 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie    | Monto              |  | Unidad<br>de<br>reaj. | Tasa<br>Interes | Plazo<br>final | Periodicidad |                  | Valor par   |             | Coloc.en<br>Chile o en<br>el<br>extranjero |
|---------------------------|----------|--------------------|--|-----------------------|-----------------|----------------|--------------|------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------|
|                           |          | Nominal<br>Vigente |  |                       |                 |                | pago<br>int. | pago<br>amoritz. | M\$<br>2019 | M\$<br>2018 |                                            |
| 228-02-05-00              | BSECS-4A |                    |  | UF                    | 6,0%            | 01-01-2025     | Trim.        | Trim.            | 663.212     | 641.033     | nacional                                   |
| Obligaciones por prepago  |          |                    |  |                       |                 |                |              |                  | (91.407)    | (146.576)   |                                            |
| Total porción corto plazo |          |                    |  |                       |                 |                |              |                  | 571.805     | 494.457     |                                            |
| Bonos largo plazo         |          |                    |  |                       |                 |                |              |                  |             |             |                                            |
| 228-02-05-00              | BSECS-4A | 262.986            |  | UF                    | 6,0%            | 01-01-2025     | Trim.        | Trim.            | 5.804.616   | 6.920.723   | nacional                                   |
| 228-02-05-00              | BSECS-4B | 145.210            |  | UF                    | 6,0%            | 01-01-2025     | Trim.        | Trim.            | 4.421.465   | 4.175.289   | nacional                                   |
| 228-02-05-00              | BSECS-4C | 250.361            |  | UF                    | 6,0%            | 01-01-2025     | Trim.        | Trim.            | 7.623.222   | 7.198.744   | nacional                                   |
| Total largo plazo         |          |                    |  |                       |                 |                |              |                  | 17.849.303  | 18.294.756  |                                            |

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 leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | M\$                |                       | M\$                |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | 31-12-2019         |                       | 31-12-2018         |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (7.788.498)        | -                     | (7.067.269)        | -                     |
| Revalorización de excedentes | (218.078)          | -                     | (197.883)          | -                     |
| Déficit del Ejercicio        | -                  | 593.337               | -                  | (523.346)             |
| Saldo final                  | (8.006.576)        | 593.337               | (7.265.152)        | (523.346)             |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (7.468.576)        | (538.000)             |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

| Detalle              | M\$         |          |
|----------------------|-------------|----------|
|                      | 2019        | 2018     |
| Legales y notariales | (a) (5.783) | (7.605)  |
| Seguros              | (a) -       | -        |
| Otros gastos         | (a) (6.818) | (6.559)  |
| Totales              | (12.601)    | (14.164) |

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto            | M\$  |        |
|---------------------|------|--------|
|                     | 2019 | 2018   |
| Ventas de viviendas | -    | 25.673 |
| Otros               | -    | 271    |
| Totales             | -    | 25.944 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$      |          |
|-------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019     | 2018     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (32.072) | (34.731) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (19.873) | (19.864) |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (7.472)  | (7.469)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.013)  | (1.013)  |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)  | (1.543)  |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (19.919) | (19.921) |
| Totales                                         |     | (81.597) | (84.541) |

| Institución                             | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa 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 | mensual      | anual       | devengado |
| (6) Humphreys Clasificadora de Riesgo   | mensual      | mensual     | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit 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 2019 y 2018, 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 de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| RUBRO                                 | MONEDA            | MONTO      |            |
|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |                   | M\$        |            |
|                                       |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                            | \$NO REAJUSTABLES | 321.707    | 517.093    |
| VALORES NEGOCIABLES                   | \$NO REAJUSTABLES | 124.258    | 0          |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 934.597    | 991.485    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES             | \$NO REAJUSTABLES | 64.110     | 56.753     |
| OTROS ACTIVOS                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 8.493.861  | 9.387.320  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   |            |            |
|                                       | \$NO REAJUSTABLES | 510.075    | 573.846    |
|                                       | \$REAJUSTABLES    | 9.428.458  | 10.378.805 |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   | 9.938.533  | 10.952.651 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO M\$  |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 7.519      | 7.764      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 2.477      | 2.480      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245        | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 253        | 253        |
| REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS            | \$REAJUSTABLES    | 3.706      | 3.709      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 91.407     | 146.576    |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 11.731     | 9.233      |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 571.805    | 494.457    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 103.138    | 155.809    |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 586.005    | 508.662    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 689.143    | 664.471    |

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                                | 3 a 5 años   |                                | 5 a 10 años  |                                | más de 10 años |                                | Totales<br>M\$ |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual |                |
| Bonos BSECS-4A           | \$REAJUSTABLES | 4.833.638    | 6,0%                           | 960.500      | 6,0%                           | 10.478       | 6,0%                           | -              | -                              | 5.804.616      |
| Bonos BSECS-4B           | \$REAJUSTABLES | -            | -                              | -            | -                              | -            | -                              | 4.421.465      | 6,0%                           | 4.421.465      |
| Bonos BSECS-4C           | \$REAJUSTABLES | -            | -                              | -            | -                              | -            | -                              | 7.623.222      | 6,0%                           | 7.623.222      |
| Total pasivo largo plazo |                | 4.833.638    |                                | 960.500      |                                | 10.478       |                                | 12.044.687     |                                | 17.849.303     |

**31-12-2018**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                                | 3 a 5 años   |                                | 5 a 10 años  |                                | más de 10 años |                                | Totales<br>M\$ |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | Tasa<br>int.<br>prom.<br>anual |                |
| Bonos BSECS-4A           | \$REAJUSTABLES | 3.382.982    | 6,0%                           | 2.920.664    | 6,0%                           | 617.076      | 6,0%                           | 0              | 6,0%                           | 6.920.723      |
| Bonos BSECS-4B           | \$REAJUSTABLES | -            | -                              | -            | -                              | -            | -                              | 4.175.289      | 6,0%                           | 4.175.289      |
| Bonos BSECS-4C           | \$REAJUSTABLES | -            | -                              | -            | -                              | -            | -                              | 7.198.744      | 6,0%                           | 7.198.744      |
| Total pasivo largo plazo |                | 3.382.982    |                                | 2.920.664    |                                | 617.076      |                                | 11.374.033     |                                | 18.294.756     |

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A.** **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

### **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 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 Contable M\$ | Valor Contable M\$ | Cumplimiento |
|------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                        |                                                   | Clasificadora                                | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | 31-12-2019         | 31-12-2018         |              |
| Cuenta corriente       | Banco Security                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 11.224             | 129.596            | Cumple       |
| Cuenta corriente       | Banco de Chile                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 310.483            | 387.497            | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos    | Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A. | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA+fm         | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AAA fm / M1   | 20.730             | -                  | Cumple       |
| Cuota de fondos Mutuos | BCI Administradora General de Fondos S.A.         | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 20.705             | -                  | Cumple       |
| Cuota de fondos Mutuos | Zurich Administradora General de Fondos S.A.      | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA-fm / M1    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-M1         | 20.743             | -                  | Cumple       |
| Cuota de fondos Mutuos | Santander Administradora General de Fondos S.A.   | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 20.711             | -                  | Cumple       |
| Cuota de fondos Mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A.    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 20.661             | -                  | Cumple       |
| Cuota de fondos Mutuos | Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.  | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AAAfm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 20.708             | -                  | Cumple       |

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

**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 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 9 láminas de securitización por M\$144.028 y M\$166.028, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos 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 preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del 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 4

#### 11.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 1.100      | 453       |
| Saldo Insoluto Total               | 22.241.818 | 8.823.557 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 22.519     | 21.424    |
| Tasa de Originacion                | 10,79%     | 10,78%    |
| Plazo Transcurrido                 | 14         | 218       |
| Plazo Remanente                    | 215        | 22        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 86,03%     | 34,35%    |

#### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador                 | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                            |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Mapsa Leasing Habitacional | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 1100                        | 453            |
|                            |                                                              |                             |                |
|                            |                                                              |                             |                |

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

#### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

| Serie                  | Monto Adeudado |           | Número de Bonos |         | Plazo Remanente (meses) |         | Tasa Emisión |
|------------------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|---------|--------------|
|                        | Inicial        | Vigente   | Inicial         | Vigente | Inicial                 | Vigente |              |
| BSECS-4A               | 26.894.443     | 6.374.285 | 950             | 342     | 264                     | 60      | 6,00%        |
| BSECS-4B (Subordinada) | 1.641.977      | 4.357.526 | 290             | 290     | 264                     | 60      | 6,00%        |
| BSECS-4C (Subordinada) | 2.830.994      | 7.512.975 | 500             | 500     | 264                     | 60      | 6,00%        |

## Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie                  | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                        | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-4A               | AA                    | AA                   | AA                    | AA+                  |
| BSECS-4B (Subordinada) | BBB                   | C                    | BBB                   | C                    |
| BSECS-4C (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 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                 |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre EEFF |
| Al día                    | 6.587.921      | 6.570.256 | 6.393.290 | 6.451.609 | 6.364.952 | 6.316.117 | 6.163.980 | 6.216.212 | 6.066.226 | 5.957.997 | 5.646.021 | 5.934.188 | 6.139.209       |
| 1 cuota en mora           | 1.173.730      | 1.321.451 | 1.407.740 | 1.485.026 | 1.537.286 | 1.324.679 | 1.563.303 | 1.311.656 | 1.288.300 | 1.286.036 | 1.503.796 | 1.249.799 | 1.056.923       |
| 2 cuota en mora           | 875.796        | 818.044   | 840.579   | 721.366   | 791.744   | 951.214   | 783.761   | 960.896   | 815.015   | 802.077   | 907.050   | 768.785   | 852.271         |
| 3 cuota en mora           | 354.271        | 331.962   | 385.157   | 300.652   | 230.443   | 260.989   | 322.903   | 289.979   | 478.580   | 413.523   | 423.347   | 433.991   | 304.700         |
| 4 cuota en mora           | 209.352        | 124.903   | 162.697   | 142.880   | 90.309    | 104.775   | 98.292    | 73.181    | 104.350   | 213.967   | 113.211   | 125.866   | 125.640         |
| 5 cuota en mora           | 135.038        | 38.785    | 36.293    | 70.095    | 109.616   | -         | 74.540    | 58.035    | 31.113    | 59.168    | 76.918    | 67.916    | 62.650          |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 77.881         | 132.717   | 105.058   | 106.360   | 99.623    | 169.746   | 116.694   | 132.604   | 172.181   | 160.376   | 192.819   | 243.013   | 282.165         |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -               |
| TOTAL                     | 9.413.989      | 9.338.119 | 9.330.815 | 9.277.988 | 9.223.973 | 9.127.521 | 9.123.473 | 9.042.563 | 8.955.765 | 8.893.143 | 8.863.163 | 8.823.557 | 8.823.557       |

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre EEFF |
| Al día                    | 69,98%                        | 70,36%  | 68,52%  | 69,54%  | 69,00%  | 69,20%  | 67,56%  | 68,74%  | 67,74%  | 67,00%  | 63,70%  | 67,25%  | 69,58%          |
| 1 cuota en mora           | 12,47%                        | 14,15%  | 15,09%  | 16,01%  | 16,67%  | 14,51%  | 17,13%  | 14,51%  | 14,39%  | 14,46%  | 16,97%  | 14,16%  | 11,98%          |
| 2 cuota en mora           | 9,30%                         | 8,76%   | 9,01%   | 7,78%   | 8,58%   | 10,42%  | 8,59%   | 10,63%  | 9,10%   | 9,02%   | 10,23%  | 8,71%   | 9,66%           |
| 3 cuota en mora           | 3,76%                         | 3,55%   | 4,13%   | 3,24%   | 2,50%   | 2,86%   | 3,54%   | 3,21%   | 5,34%   | 4,65%   | 4,78%   | 4,92%   | 3,45%           |
| 4 cuota en mora           | 2,22%                         | 1,34%   | 1,74%   | 1,54%   | 0,98%   | 1,15%   | 1,08%   | 0,81%   | 1,17%   | 2,41%   | 1,28%   | 1,43%   | 1,42%           |
| 5 cuota en mora           | 1,43%                         | 0,42%   | 0,39%   | 0,76%   | 1,19%   | 0,00%   | 0,82%   | 0,64%   | 0,35%   | 0,67%   | 0,87%   | 0,77%   | 0,71%           |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,83%                         | 1,42%   | 1,13%   | 1,15%   | 1,08%   | 1,86%   | 1,28%   | 1,47%   | 1,92%   | 1,80%   | 2,18%   | 2,75%   | 3,20%           |
| 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<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Al día                    | 354               | 353    | 339    | 342    | 342    | 338    | 333    | 334    | 328    | 320     | 304    | 314    | 323                |
| 1 cuota en mora           | 60                | 67     | 74     | 74     | 72     | 62     | 71     | 62     | 60     | 61      | 72     | 62     | 51                 |
| 2 cuota en mora           | 42                | 37     | 41     | 36     | 41     | 47     | 37     | 45     | 39     | 38      | 42     | 36     | 42                 |
| 3 cuota en mora           | 18                | 16     | 17     | 15     | 10     | 14     | 16     | 13     | 19     | 18      | 18     | 18     | 14                 |
| 4 cuota en mora           | 11                | 7      | 9      | 7      | 6      | 5      | 6      | 5      | 6      | 8       | 5      | 7      | 6                  |
| 5 cuota en mora           | 6                 | 3      | 2      | 4      | 5      | 0      | 4      | 3      | 2      | 4       | 4      | 3      | 3                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 4                 | 7      | 7      | 7      | 7      | 9      | 7      | 7      | 9      | 9       | 11     | 13     | 14                 |
| Activos en liquidación    | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -                  |
| TOTAL                     | 495               | 490    | 489    | 485    | 483    | 475    | 474    | 469    | 463    | 458     | 456    | 453    | 453                |

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |                    |
| Al día                    | 71,52%                          | 72,04%  | 69,33%  | 70,52%  | 70,81%  | 71,16%  | 70,25%  | 71,22%  | 70,84%  | 69,87%  | 66,67%  | 69,32%  | 71,30%             |
| 1 cuota en mora           | 12,12%                          | 13,67%  | 15,13%  | 15,26%  | 14,91%  | 13,05%  | 14,98%  | 13,22%  | 12,96%  | 13,32%  | 15,79%  | 13,69%  | 11,26%             |
| 2 cuota en mora           | 8,48%                           | 7,55%   | 8,38%   | 7,42%   | 8,49%   | 9,89%   | 7,81%   | 9,59%   | 8,42%   | 8,30%   | 9,21%   | 7,95%   | 9,27%              |
| 3 cuota en mora           | 3,64%                           | 3,27%   | 3,48%   | 3,09%   | 2,07%   | 2,95%   | 3,38%   | 2,77%   | 4,10%   | 3,93%   | 3,95%   | 3,97%   | 3,09%              |
| 4 cuota en mora           | 2,22%                           | 1,43%   | 1,84%   | 1,44%   | 1,24%   | 1,05%   | 1,27%   | 1,07%   | 1,30%   | 1,75%   | 1,10%   | 1,55%   | 1,32%              |
| 5 cuota en mora           | 1,21%                           | 0,61%   | 0,41%   | 0,82%   | 1,04%   | 0,00%   | 0,84%   | 0,64%   | 0,43%   | 0,87%   | 0,88%   | 0,66%   | 0,66%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,81%                           | 1,43%   | 1,43%   | 1,44%   | 1,45%   | 1,89%   | 1,48%   | 1,49%   | 1,94%   | 1,97%   | 2,41%   | 2,87%   | 3,09%              |
| 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 diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,02% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,48%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2019, alcanzaron un 30.42 % y un 5,33% respectivamente. Esta última cifra la estamos mirando con atención con el administrador primario para tomar medidas que mitiguen esta alza.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19     |                    |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           | -         |           |           |           |           |            |                    |
| Prepagos Totales    | 42.154         | 72.332    | -         | 43.597    | 54.044    | 70.803    | -         | 315.344   | 278.428   | 454.941   | 26.215    | 35.954     | -                  |
| Total Prepagos      | 42.154         | 72.332    | -         | 43.597    | 54.044    | 70.803    | -         | 315.344   | 278.428   | 454.941   | 26.215    | 35.954     | -                  |
| Prepagos Acumulados | 8.655.966      | 8.728.298 | 8.728.298 | 8.771.895 | 8.825.939 | 8.896.742 | 8.896.742 | 9.212.086 | 9.490.515 | 9.945.455 | 9.971.670 | 10.007.624 | 10.007.624         |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  | 0                   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Totales    | 0,19%               | 0,33%  | 0,00%  | 0,20%  | 0,24%  | 0,32%  | 0,00%  | 1,42%  | 1,25%  | 2,05%   | 0,12%  | 0,16%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,19%               | 0,33%  | 0,00%  | 0,20%  | 0,24%  | 0,32%  | 0,00%  | 1,42%  | 1,25%  | 2,05%   | 0,12%  | 0,16%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 38,92%              | 39,24% | 39,24% | 39,44% | 39,68% | 40,00% | 40,00% | 41,42% | 42,67% | 44,72%  | 44,83% | 44,99% | 44,99%             |

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 2                 | 4      | 0      | 2      | 2      | 3      | 0      | 5      | 3      | 4       | 1      | 2      | 0                  |
| Total Prepagos      | 2                 | 4      | 0      | 2      | 2      | 3      | 0      | 5      | 3      | 4       | 1      | 2      | 0                  |
| Prepagos Acumulados | 407               | 411    | 411    | 413    | 415    | 418    | 418    | 423    | 426    | 430     | 431    | 433    | 433                |

## Activos prepago expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,18%             | 0,36%  | 0,00%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,27%  | 0,00%  | 0,45%  | 0,27%  | 0,36%   | 0,09%  | 0,18%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,18%             | 0,36%  | 0,00%  | 0,18%  | 0,18%  | 0,27%  | 0,00%  | 0,45%  | 0,27%  | 0,36%   | 0,09%  | 0,18%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 37,00%            | 37,36% | 37,36% | 37,55% | 37,73% | 38,00% | 38,00% | 38,45% | 38,73% | 39,09%  | 39,18% | 39,36% | 39,36%             |

### I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Tasa de Originacion | 0,00%             | 10,65% | 0,00%  | 10,90% | 10,45% | 10,74% | 0,00%  | 11,33% | 10,66% | 10,51%  | 10,55% | 11,21% | 0,00%              |
| Plazo Transcurrido  | -                 | 206    | -      | 216    | 209    | 215    | -      | 213    | 215    | 206     | 217    | 219    | -                  |
| Plazo Remanente     | -                 | 34     | -      | 24     | 31     | 25     | -      | 27     | 25     | 27      | 23     | 21     | -                  |

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por prepagos debido principalmente a una caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,92% y a diciembre 2019 llegó a un 44,99% teniendo una variación al alza de un 6,07% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 319

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.

### **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 prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

[illegible]

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

[illegible]

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 27                | 26     | 24     | 26     | 22     | 20     | 19     | 17     | 15     | 22      | 20     | 28     | 30                 |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Activos Liquidados                        | 135               | 135    | 135    | 135    | 135    | 135    | 135    | 135    | 135    | 135     | 135    | 135    | 135                |

## **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 2,45%               | 2,36%  | 2,18%  | 2,36%  | 2,00%  | 1,82%  | 1,73%  | 1,55%  | 1,36%  | 2,00%   | 1,82%  | 2,55%  | 2,73%              |
| 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                        | 12,27%              | 12,27% | 12,27% | 12,27% | 12,27% | 12,27% | 12,27% | 12,27% | 12,27% | 12,27%  | 12,27% | 12,27% | 12,27%             |

## **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a diciembre de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,52% y a diciembre de 2019 fue de 2,75% en términos de saldo insoluto.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento, al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). 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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78% | 10,78%  | 10,78% | 10,78% | 10,78%             |
| Relación Deuda/Garantía | 37,15% | 36,36% | 36,36% | 36,34% | 36,21% | 35,75% | 35,66% | 35,32% | 34,76% | 34,35%  | 34,78% | 35,09% | 34,55%             |
| Plazo Transcurrido      | 206    | 208    | 208    | 209    | 210    | 211    | 212    | 213    | 214    | 215     | 216    | 217    | 218                |
| Plazo Remanente         | 34     | 32     | 32     | 31     | 30     | 29     | 28     | 27     | 26     | 25      | 24     | 23     | 22                 |

## **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha decrecido de 37,15% a diciembre de 2018 a un 34,55% a diciembre de 2019. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%              |
| Tasa Pasivo Total         | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%      | 6,00%              |
| Saldo Insoluto preferente | 7.445.131  | 7.167.291  | 7.167.291  | 7.167.291  | 6.925.965  | 6.925.965  | 6.925.965  | 6.667.905  | 6.667.905  | 6.667.905  | 6.374.285  | 6.374.285  | 6.374.285          |
| Saldo Insoluto Total      | 18.643.721 | 18.530.206 | 18.530.206 | 18.530.206 | 18.455.617 | 18.455.617 | 18.455.617 | 18.366.740 | 18.366.740 | 18.366.740 | 18.244.786 | 18.244.786 | 18.244.786         |
| Valor Par Preferente      | 7.554.366  | 7.202.341  | 7.237.398  | 7.272.455  | 6.959.847  | 6.993.724  | 7.027.600  | 6.700.511  | 6.733.126  | 6.765.741  | 6.405.473  | 6.667.905  | 282.231            |
| Valor Par Total           | 18.917.283 | 18.620.822 | 18.711.458 | 18.802.094 | 18.545.889 | 18.636.160 | 18.726.431 | 18.456.561 | 18.546.398 | 18.636.235 | 18.334.034 | 18.366.740 | 807.814            |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80    | 1,80   | 1,80   | 1,80               |
| Razón Tasas                       | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80   | 1,80    | 1,80   | 1,80   | 1,80               |
| Razón Activos/Pasivos Preferentes | 1,26   | 1,30   | 1,30   | 1,29   | 1,33   | 1,32   | 1,32   | 1,36   | 1,34   | 1,33    | 1,39   | 1,38   | 1,38               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,48    | 0,49   | 0,48   | 0,48               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,28   | 1,34   | 1,35   | 1,36   | 1,34   | 1,34   | 1,34   | 1,37   | 1,37   | 1,37    | 1,40   | 1,40   | 1,38               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 0,90   | 0,96   | 0,94   | 0,97   | 0,93   | 0,93   | 0,91   | 0,94   | 0,93   | 0,93    | 0,89   | 0,95   | 0,96               |

## **Comentarios**

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 45.382 | 49.590 | 46.256 | 48.955 | 44.685 | 45.914 | 42.881 | 40.617 | 42.694 | 43.994  | 38.543 | 41.440 | 1.831              |
| Ingresos deudores morosos | 29.755 | 44.553 | 28.846 | 32.948 | 32.866 | 32.011 | 29.489 | 32.425 | 34.617 | 29.973  | 29.798 | 30.507 | 1.355              |
| Ingresos por prepago      | 42.116 | 72.383 | -      | 43.595 | 53.855 | 70.495 | -      | 80.602 | 72.631 | 59.357  | 26.151 | 35.808 | -                  |

## **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 7.790  | 12.171  | 8.827  | 6.827  | 10.401  | 5.846  | 5.065  | 19.821  | 9.737  | 14.846  | 14.969  | 5.859  | 296                |
| Pago Ordinario de Capital | 0      | 68.208  | 0      | 0      | 104.805 | 0      | 0      | 51.368  | 0      | 0       | 51.295  | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes | 0      | 109.326 | 0      | 0      | 51.910  | 0      | 0      | 101.468 | 0      | 0       | 97.792  | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes      | 0      | 209.830 | 0      | 0      | 150.860 | 0      | 0      | 206.282 | 0      | 0       | 242.168 | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | -      | -       | -      | -      | -       | -      | -      | -       | -      | -       | -       | -      | -                  |

## **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, ventas de 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 |               |              |               |              |                  |
| Excdentes 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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **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 el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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)**

| <b>ACTIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 11.010         | Disponible                                                        | 83.739            | 131.512           |
| 11.020         | Valores negociables                                               | 47.352            | 41.239            |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 | 314.550           | 357.341           |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo )                                | 321.796           | 371.509           |
| 11.120         | Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     | (7.246)           | (14.168)          |
| 11.200         | Otros activos circulantes                                         | 42.582            | 42.707            |
| <b>11.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>488.222</b>    | <b>572.799</b>    |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 | 938.129           | 1.213.409         |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   | 938.129           | 1.213.409         |
| 13.120         | Prov. (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                                                     | -                 | -                 |
| <b>13.000</b>  | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        | <b>938.129</b>    | <b>1.213.409</b>  |
| <b>10.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                              | <b>1.426.351</b>  | <b>1.786.208</b>  |
| <b>PASIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              | 2.831             | 2.834             |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                | 2.123             | 2.125             |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoria externa                      | -                 | -                 |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           | 421               | 422               |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        | 1.263             | 1.265             |
| 21.040         | Excedentes por pagar                                              | -                 | -                 |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos                                         | 19.049            | 26.190            |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      | -                 | -                 |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              | -                 | -                 |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    | 1.970             | 2.133             |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | -                 | 66.651            |
| <b>21.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>27.657</b>     | <b>101.620</b>    |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    | 1.851.442         | 2.081.230         |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       | -                 | -                 |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              | -                 | -                 |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    | -                 | -                 |
| <b>22.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                | <b>1.851.442</b>  | <b>2.081.230</b>  |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 | (396.642)         | (321.995)         |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    | (396.642)         | (321.995)         |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              | -                 | -                 |
| 23.200         | Excedentes del ejercicio (déficit)                                | (56.106)          | (74.647)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     | -                 | -                 |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)                                         | -                 | -                 |
| <b>23.000</b>  | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       | <b>(452.748)</b>  | <b>(396.642)</b>  |
| <b>20.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                              | <b>1.426.351</b>  | <b>1.786.208</b>  |

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 el<br>y el                    | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b>                                                   |                          |                          |
| 35.110 Intereses por activos securitizados                        | 130.817                  | 130.429                  |
| 35.120 Intereses por inversiones                                  | 1.514                    | 1.715                    |
| 35.130 Reajustes por activos securitizados                        | 37.089                   | 48.605                   |
| 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                                             | 10.131                   | 6.115                    |
| <b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>179.551</b>           | <b>186.864</b>           |
| <b>GASTOS</b>                                                     |                          |                          |
| 35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (22.082)                 | (22.643)                 |
| 35.215 Remuneración por clasificación de riesgo                   | (15.675)                 | (16.144)                 |
| 35.220 Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)                  | (1.543)                  |
| 35.225 Remuneración banco pagador                                 | (1.689)                  | (1.689)                  |
| 35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (5.067)                  | (5.066)                  |
| 35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización           | (141.867)                | (153.734)                |
| 35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (51.617)                 | (62.176)                 |
| 35.250 Provisiones sobre activos securitizados                    | (3.384)                  | (2.232)                  |
| 35.260 Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270 Pérdidas en liquidación de garantías                       | (189)                    | (231)                    |
| 35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | -                        | -                        |
| 35.285 Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290 Otros gastos                                               | (4.188)                  | (5.814)                  |
| <b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(247.007)</b>         | <b>(271.273)</b>         |
| 35.300 Resultado neto por corrección monetaria                    | 11.350                   | 9.762                    |
| <b>23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               | <b>(56.106)</b>          | <b>(74.647)</b>          |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentaje de actualización:</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación Índice de Precios al Consumidor | 2,8         | 2,8         |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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\$7.246 y M\$14.168 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.831 (M\$2.834 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                            | Indice de<br>reajustabilidad | M\$    |       |
|------------------------------------|------------------------------|--------|-------|
|                                    |                              | 2019   | 2018  |
| Cuentas de resultado               | IPC                          | 547    | 992   |
| Excedentes (déficit)<br>acumulados | IPC                          | 10.803 | 8.770 |
| Totales                            |                              | 11.350 | 9.762 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                 | Moneda | Total  |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|
|                             |        | 2019   | 2018   |
| -                           |        |        |        |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$     | 47.352 | 41.239 |
| Totales                     |        | 47.352 | 41.239 |

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de<br>Arrendatarios |      | Monto<br>M\$ |        |
|---------|----------------------------|------|--------------|--------|
|         | 2019                       | 2018 | 2019         | 2018   |
| 1 a 3   | 33                         | 32   | 5.701        | 5.237  |
| 4 o más | 6                          | 4    | 36.881       | 37.470 |
| Totales | 39                         | 36   | (a) 42.582   | 42.707 |

(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 diciembre de 2019 y 2018

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 202 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (215 al 31 de diciembre de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,77% 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 78 meses (87 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                | Corto plazo |          | Largo plazo |           | Total cartera |           | Tasa          |
|--------------------------------|-------------|----------|-------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
|                                | M\$         |          | M\$         |           | M\$           |           | Transferencia |
|                                | 2019        | 2018     | 2019        | 2018      | 2019          | 2018      | %             |
| Valor par                      | 309.126     | 361.481  | 901.192     | 1.180.654 | 1.210.318     | 1.542.135 | 8,77          |
| Aj. Tasa valorización          | 12.670      | 10.028   | 36.937      | 32.755    | 49.607        | 42.783    | 7,96          |
| Prov. Activos<br>securitizados | (7.246)     | (14.168) | -           | -         | (7.246)       | (14.168)  |               |
| Totales                        | 314.550     | 357.341  | 938.129     | 1.213.409 | 1.252.679     | 1.570.750 |               |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                          | M\$    |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
|                                   | 2019   | 2018   |
| Activos Securitizados en mora (a) | 42.582 | 42.707 |
| Totales                           | 42.582 | 42.707 |

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

|                        |     | M\$   |       |
|------------------------|-----|-------|-------|
| Concepto               |     | 2019  | 2018  |
| Administración maestra | (a) | 2.831 | 2.834 |
| Totales                |     | 2.831 | 2.834 |

- (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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                    |  | M\$   |       |
|--------------------|--|-------|-------|
| Concepto           |  | 2019  | 2018  |
| Banco custodio     |  | 1.699 | 1.757 |
| Facturas por pagar |  | -     | 350   |
| Otros              |  | 271   | 26    |
| Totales            |  | 1.970 | 2.133 |

**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 2019 y 2018

**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 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie     | Monto<br>Nominal<br>Vigente | Unidad<br>de<br>reaj. | Tasa<br>de<br>interes | Plazo<br>final | Periodicidad<br>pago pago<br>int. amortiz. |       | Valor par<br>M\$<br>2019 | M\$<br>2018 | Coloc.en<br>Chile o en el<br>extranjero |
|---------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------------|-------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 341-09-09-03              | BSECS-5A1 |                             | UF                    | 5,8%                  | 01-07-2027     | Trim.                                      | Trim. | -                        | 79.746      | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |           |                             |                       |                       |                |                                            |       | -                        | (13.095)    |                                         |
| Total porción corto plazo |           |                             |                       |                       |                |                                            |       | -                        | 66.651      |                                         |
| Bonos largo plazo         |           |                             |                       |                       |                |                                            |       |                          |             |                                         |
| 341-09-09-03              | BSECS-5A1 | 12.668                      | UF                    | 5,8%                  | 01-07-2027     | Trim.                                      | Trim. | -                        | 284.331     | nacional                                |
| 341-09-09-03              | BSECS-5B1 | 17.753                      | UF                    | 7,5%                  | 01-07-2027     | Trim.                                      | Trim. | 476.789                  | 512.257     | nacional                                |
| 341-09-09-03              | BSECS-5C1 | 44.975                      | UF                    | 7,5%                  | 01-07-2027     | Trim.                                      | Trim. | 1.393.702                | 1.297.737   | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |           |                             |                       |                       |                |                                            |       | (19.049)                 | (13.095)    |                                         |
| Total largo plazo         |           |                             |                       |                       |                |                                            |       | 1.851.442                | 2.081.230   |                                         |

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 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | M\$                   |                       | M\$                   |                       |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | 31-12-2019            |                       | 31-12-2018            |                       |
|                              | Excedentes Acumulados | Déficit del Ejercicio | Excedentes Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (385.839)             | -                     | (304.694)             | -                     |
| Revalorización de excedentes | (10.803)              | -                     | (8.531)               | -                     |
| Déficit del Ejercicio        | -                     | (56.106)              | -                     | (72.614)              |
| Saldo final                  | (396.642)             | (56.106)              | (313.225)             | (72.614)              |
| Saldo actualizado            | -                     | -                     | (321.995)             | (74.647)              |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

| Detalle              |     | M\$     |         |
|----------------------|-----|---------|---------|
|                      |     | 2019    | 2018    |
| Legales y notariales | (a) | (384)   | (621)   |
| Banco custodio       | (a) | (2.228) | (2.287) |
| Otros gastos         | (a) | (1.576) | (2.906) |
| Totales              |     | (4.188) | (5.814) |

(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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                  | M\$    |       |
|---------------------------|--------|-------|
|                           | 2019   | 2018  |
| Ventas de viviendas       | -      | 2.397 |
| Liberación de provisiones | 10.131 | 3.718 |
| Totales                   | 10.131 | 6.115 |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$      |          |
|-------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019     | 2018     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (10.726) | (11.292) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (11.356) | (11.351) |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.067)  | (5.066)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.689)  | (1.689)  |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)  | (1.543)  |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (15.675) | (16.144) |
| Totales                                         |     | (45.761) | (47.085) |

| Institución                                                      | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios 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 |
| (6) 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 EY Audit SPA., que comenzó a partir de enero de 2019, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018

**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 2019 y 2018, 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activo**

| RUBRO                                 | MONEDA            | MONTO      |            |
|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| M\$                                   |                   |            |            |
| ACTIVOS CIRCULANTES                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                            | \$NO REAJUSTABLES | 83.738     | 131.512    |
| VALORES NEGOCIABLES                   | \$NO REAJUSTABLES | 47.352     | 41.239     |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 321.796    | 371.509    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | (7.246)    | (14.168)   |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES             | \$NO REAJUSTABLES | 42.582     | 42.707     |
| OTROS ACTIVOS                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 938.129    | 1.213.409  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   |            |            |
|                                       | \$NO REAJUSTABLES | 166.426    | 201.290    |
|                                       | \$REAJUSTABLES    | 1.259.925  | 1.584.918  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   | 1.426.351  | 1.786.208  |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO      |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | M\$        |            |
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 2.831      | 2.834      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 2.123      | 2.125      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | -          | -          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 421        | 422        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.263      | 1.265      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 19.049     | 26.190     |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 1.970      | 2.133      |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | -          | 66.651     |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 21.019     | 28.323     |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 6.638      | 73.297     |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 27.657     | 101.620    |

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA            | 1 a 3 años |                 | 3 a 5 años |                 | 5 a 10 años |                 | más de 10 años |                 | Totales   |
|--------------------------|-------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|
|                          |                   | Monto      | Tasa int. prom. | Monto      | Tasa int. prom. | Monto       | Tasa int. prom. | Monto          | Tasa int. prom. |           |
|                          |                   | M\$        | anual           | M\$        | anual           | M\$         | anual           | M\$            | anual           | M\$       |
| Bonos BSECS-5A1          | \$REAJUSTABLES    | -          | -               | -          | -               | -           | -               | -              | 5,8%            | 0         |
| Bonos BSECS-5B1          | \$REAJUSTABLES    | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 476.789        | 7,5%            | 476.789   |
| Bonos BSECS-5C1          | \$REAJUSTABLES    | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 1.393.702      | 7,5%            | 1.393.702 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | (19.049)   |                 |            |                 |             |                 |                |                 | (19.049)  |
| Total pasivo largo plazo |                   | - 19.049   |                 | -          |                 | -           |                 | 1.870.491      |                 | 1.851.442 |

**31-12-2018**

| RUBRO                    | MONEDA            | 1 a 3 años |                 | 3 a 5 años |                 | 5 a 10 años |                 | más de 10 años |                 | Totales   |
|--------------------------|-------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|
|                          |                   | Monto      | Tasa int. prom. | Monto      | Tasa int. prom. | Monto       | Tasa int. prom. | Monto          | Tasa int. prom. |           |
|                          |                   | M\$        | anual           | M\$        | anual           | M\$         | anual           | M\$            | anual           | M\$       |
| Bonos BSECS-5A1          | \$REAJUSTABLES    | 143.208    | 5,8%            | 80.486     | 5,8%            | 60.638      | 5,8%            | 0              | 5,8%            | 284.332   |
| Bonos BSECS-5B1          | \$REAJUSTABLES    | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 512.257        | 7,5%            | 512.257   |
| Bonos BSECS-5C1          | \$REAJUSTABLES    | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 1.297.737      | 7,5%            | 1.297.737 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | (13.095)   |                 |            |                 |             |                 |                |                 | (13.095)  |
| Total pasivo largo plazo |                   | 130.113    |                 | 80.486     |                 | 60.638      |                 | 1.809.994      |                 | 2.081.230 |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 Contable<br>M\$ | Valor<br>Contable<br>M\$ | Cumplimiento |
|---------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|--------------|
|                           |                                                      | Clasificadora                                 | Clasificación | Clasificadora                                      | Clasificación | 31-12-2019            | 31-12-2018               |              |
| Cuenta corriente          | Banco Security                                       | No aplica                                     | No aplica     | No aplica                                          | No aplica     | 28.680                | 32.715                   | Cumple       |
| Cuenta corriente          | Banco de Chile                                       | No aplica                                     | No aplica     | No aplica                                          | No aplica     | 55.059                | 98.797                   | Cumple       |
| Cuota de fondos<br>Mutuos | Security Administradora<br>General<br>de Fondos S.A. | ICR<br>Clasificadora<br>de Riesgo<br>Limitada | AA-fm / M1    | Feller-Rate<br>Clasificadora de<br>Riesgo Limitada | AA+fm /<br>M1 | 47.352                | 41.239                   | 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 2019 y 2018.

**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 2019 y 2018

**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 2019 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 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescataron 3 láminas por M\$55.018, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) 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

I1.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio    | Actual    |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Numero de Activos                  | 482       | 202       |
| Saldo Insoluto Total               | 9.057.058 | 1.212.345 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 27.221    | 8.405     |
| Tasa de Originacion                | 9,03%     | 8,79%     |
| Plazo Transcurrido                 | 16        | 210       |
| Plazo Remanente                    | 240       | 78        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 67,65%    | 24,27%    |

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador             |                                | Numero de activos aportados |                |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                        | Tipo de Activo Aportado        | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Penta Hipotecario S.A. | Mutuos Hipotecarios Endosables | 482                         | 202            |
|                        |                                |                             |                |
|                        |                                |                             |                |

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               | 9.059.181      | Terminado | 640             | Terminado | 285                     | 90      | 5,80%        |
| BSECS-5B (Subordinada) | 169.860        | 468.250   | 30              | 26        | 285                     | 90      | 7,50%        |
| BSECS-5C (Subordinada) | 430.311        | 1.296.692 | 76              | 76        | 285                     | 90      | 7,50%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie                  | Feller Rate           |                      | ICR Chile             |                      |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                        | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-5A               | AA                    | AAA                  | AA                    | AAA                  |
| 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 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 1.280.544      | 1.342.712 | 1.228.963 | 1.288.300 | 1.214.128 | 1.189.386 | 1.170.559 | 1.162.208 | 1.151.931 | 1.111.052 | 1.083.705 | 985.243   | 987.337            |
| 1 cuota en mora           | 193.753        | 146.900   | 176.852   | 106.955   | 152.336   | 153.213   | 139.681   | 122.893   | 87.534    | 118.633   | 136.624   | 153.553   | 163.547            |
| 2 cuota en mora           | 43.088         | -         | 48.976    | 28.140    | 20.893    | 26.866    | 24.431    | 12.088    | 22.733    | 14.251    | 11.296    | 49.712    | 5.011              |
| 3 cuota en mora           | -              | 9.144     | -         | 9.087     | 8.012     | -         | 7.615     | 6.625     | 6.285     | 6.201     | -         | 6.002     | 20.043             |
| 4 cuota en mora           | -              | -         | 9.116     | -         | 9.031     | -         | -         | 10.531    | 8.068     | -         | -         | -         | -                  |
| 5 cuota en mora           | 8.719          | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 7.276     | 7.732     | 7.389     | -         | -                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 16.363         | 24.941    | 24.800    | 24.630    | 24.488    | 24.318    | 24.148    | 33.236    | 23.837    | 30.765    | 30.433    | 37.114    | 36.407             |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| TOTAL                     | 1.542.467      | 1.523.698 | 1.488.707 | 1.457.113 | 1.428.888 | 1.393.783 | 1.366.436 | 1.347.581 | 1.307.664 | 1.288.633 | 1.269.446 | 1.231.624 | 1.212.345          |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 83,02%                        | 88,12%  | 82,55%  | 88,41%  | 84,97%  | 85,34%  | 85,67%  | 86,24%  | 88,09%  | 86,22%  | 85,37%  | 80,00%  | 81,44%             |
| 1 cuota en mora           | 12,56%                        | 9,64%   | 11,88%  | 7,34%   | 10,66%  | 10,99%  | 10,22%  | 9,12%   | 6,69%   | 9,21%   | 10,76%  | 12,47%  | 13,49%             |
| 2 cuota en mora           | 2,79%                         | 0,00%   | 3,29%   | 1,93%   | 1,46%   | 1,93%   | 1,79%   | 0,90%   | 1,74%   | 1,11%   | 0,89%   | 4,04%   | 0,41%              |
| 3 cuota en mora           | 0,00%                         | 0,60%   | 0,00%   | 0,62%   | 0,56%   | 0,00%   | 0,56%   | 0,49%   | 0,48%   | 0,48%   | 0,00%   | 0,49%   | 1,65%              |
| 4 cuota en mora           | 0,00%                         | 0,00%   | 0,61%   | 0,00%   | 0,63%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,78%   | 0,62%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%              |
| 5 cuota en mora           | 0,57%                         | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,56%   | 0,60%   | 0,58%   | 0,00%   | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,06%                         | 1,64%   | 1,67%   | 1,69%   | 1,71%   | 1,74%   | 1,77%   | 2,47%   | 1,82%   | 2,39%   | 2,40%   | 3,01%   | 3,00%              |
| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 179               | 187    | 174    | 185    | 179    | 177    | 176    | 182    | 181    | 177     | 176    | 163    | 163                |
| 1 cuota en mora           | 26                | 23     | 28     | 17     | 20     | 23     | 22     | 18     | 14     | 19      | 21     | 26     | 29                 |
| 2 cuota en mora           | 6                 | 0      | 7      | 4      | 4      | 3      | 3      | 1      | 3      | 2       | 2      | 7      | 1                  |
| 3 cuota en mora           | 0                 | 1      | 0      | 1      | 1      | 0      | 1      | 1      | 1      | 1       | 0      | 1      | 3                  |
| 4 cuota en mora           | 0                 | 0      | 1      | 0      | 1      | 0      | 0      | 1      | 1      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| 5 cuota en mora           | 1                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1      | 1       | 1      | 0      | 0                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 3                 | 4      | 4      | 4      | 4      | 4      | 4      | 3      | 4      | 5       | 5      | 6      | 6                  |
| Activos en liquidación    | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -                  |
| TOTAL                     | 215               | 215    | 214    | 211    | 209    | 207    | 206    | 206    | 205    | 205     | 205    | 203    | 202                |

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

**Morosidad porcentual sobre número de contratos**

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 83,26%                          | 86,98%  | 81,31%  | 87,68%  | 85,65%  | 85,51%  | 85,44%  | 88,35%  | 88,29%  | 86,34%  | 85,85%  | 80,30%  | 80,69%             |
| 1 cuota en mora           | 12,09%                          | 10,70%  | 13,08%  | 8,06%   | 9,57%   | 11,11%  | 10,68%  | 8,74%   | 6,83%   | 9,27%   | 10,24%  | 12,81%  | 14,36%             |
| 2 cuota en mora           | 2,79%                           | 0,00%   | 3,27%   | 1,90%   | 1,91%   | 1,45%   | 1,46%   | 0,49%   | 1,46%   | 0,98%   | 0,98%   | 3,45%   | 0,50%              |
| 3 cuota en mora           | 0,00%                           | 0,47%   | 0,00%   | 0,47%   | 0,48%   | 0,00%   | 0,49%   | 0,49%   | 0,49%   | 0,49%   | 0,00%   | 0,49%   | 1,49%              |
| 4 cuota en mora           | 0,00%                           | 0,00%   | 0,47%   | 0,00%   | 0,48%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,49%   | 0,49%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%              |
| 5 cuota en mora           | 0,47%                           | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,49%   | 0,49%   | 0,49%   | 0,00%   | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,40%                           | 1,86%   | 1,87%   | 1,90%   | 1,91%   | 1,93%   | 1,94%   | 1,46%   | 1,95%   | 2,44%   | 2,44%   | 2,96%   | 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.3.3 Análisis de Morosidad**

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 16,98% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,63%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2019, alcanzaban un 18.56% para la morosidad total y un 3,0% 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<br>EEFF |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    |                    |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
| Prepagos Totales    | -              | -         | 16.137    | 12.598    | 9.342     | 16.250    | 8.550     | -         | 20.864    | -         | -         | 18.458    | -                  |
| Total Prepagos      | -              | -         | 16.137    | 12.598    | 9.342     | 16.250    | 8.550     | -         | 20.864    | -         | -         | 18.458    | -                  |
| Prepagos Acumulados | 3.133.647      | 3.133.647 | 3.149.784 | 3.162.382 | 3.171.724 | 3.187.974 | 3.196.523 | 3.196.523 | 3.217.388 | 3.217.388 | 3.217.388 | 3.235.846 | 3.235.846          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,00%               | 0,00%  | 0,18%  | 0,14%  | 0,10%  | 0,18%  | 0,09%  | 0,00%  | 0,23%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,20%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,00%               | 0,00%  | 0,18%  | 0,14%  | 0,10%  | 0,18%  | 0,09%  | 0,00%  | 0,23%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,20%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 34,60%              | 34,60% | 34,78% | 34,92% | 35,02% | 35,20% | 35,29% | 35,29% | 35,52% | 35,52%  | 35,52% | 35,73% | 35,73%             |

**I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0                 | 0      | 1      | 3      | 2      | 2      | 1      | 0      | 1      | 0       | 0      | 2      | 0                  |
| Total Prepagos      | 0                 | 0      | 1      | 3      | 2      | 2      | 1      | 0      | 1      | 0       | 0      | 2      | 0                  |
| Prepagos Acumulados | 184               | 184    | 185    | 188    | 190    | 192    | 193    | 193    | 194    | 194     | 194    | 196    | 196                |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,00%             | 0,00%  | 0,21%  | 0,62%  | 0,41%  | 0,41%  | 0,21%  | 0,00%  | 0,21%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,41%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,00%             | 0,00%  | 0,21%  | 0,62%  | 0,41%  | 0,41%  | 0,21%  | 0,00%  | 0,21%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,41%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 38,17%            | 38,17% | 38,38% | 39,00% | 39,42% | 39,83% | 40,04% | 40,04% | 40,25% | 40,25%  | 40,25% | 40,66% | 40,66%             |

### I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Tasa de Originacion | 0,00%  | 0,00%  | 8,38%  | 8,81%  | 8,10%  | 8,38%  | 8,38%  | 0,00%  | 8,80%  | 0,00%   | 0,00%  | 9,40%  | 0,00%              |
| Plazo Transcurrido  | -      | -      | 192    | 201    | 194    | 199    | 196    | -      | 205    | -       | -      | 209    | -                  |
| Plazo Remanente     | -      | -      | 168    | 85     | 46     | 83     | 104    | -      | 155    | -       | -      | 91     | -                  |

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

El mercado hipotecario ha sufrido un nivel de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. A pesar de lo anterior, se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A diciembre de 2018 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,60 %, y en diciembre de 2019 llegó a un 35,73%.

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**

[illegible]

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

[illegible]

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

[illegible]

**Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

[illegible]

### **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 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,22% y a diciembre de 2019 fue de un 0,36%. 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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 8,80%  | 8,80%  | 8,81%  | 8,81%  | 8,81%  | 8,81%  | 8,81%  | 8,81%  | 8,81%  | 8,81%   | 8,81%  | 8,79%  | 8,79%              |
| Relación Deuda/Garantía | 28,80% | 28,45% | 27,95% | 27,69% | 27,36% | 26,99% | 26,57% | 26,20% | 25,60% | 25,23%  | 24,85% | 24,38% | 24,27%             |
| Plazo Transcurrido      | 198    | 199    | 200    | 201    | 202    | 203    | 204    | 205    | 206    | 207     | 208    | 209    | 210                |
| Plazo Remanente         | 87     | 86     | 85     | 85     | 84     | 84     | 83     | 82     | 80     | 80      | 79     | 79     | 78                 |

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía a diciembre de 2018 fue de un 28.8% y a diciembre de 2019 fue de un 24,27% teniendo una variación a la baja, en promedio de 4,53%.

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

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18    | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>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%              |
| Saldo Insoluto preferente | 358.633   | 265.052   | 265.052   | 265.052   | 182.205   | 182.205   | 182.205   | 60.128    | 60.128    | 60.128    | 0         | 0         | 0                  |
| Saldo Insoluto Total      | 2.134.464 | 2.073.283 | 2.073.283 | 2.073.283 | 2.023.427 | 2.023.427 | 2.023.427 | 1.934.942 | 1.934.942 | 1.934.942 | 1.764.942 | 1.764.942 | 1.764.942          |
| Valor Par Preferente      | 363.721   | 266.320   | 267.574   | 268.828   | 183.065   | 183.927   | 184.789   | 60.415    | 60.699    | 60.984    | 0         | 0         | 0                  |
| Valor Par Total           | 2.171.946 | 2.085.529 | 2.097.780 | 2.110.031 | 2.035.484 | 2.047.544 | 2.059.604 | 1.946.642 | 1.958.329 | 1.970.015 | 1.848.147 | 1.859.319 | 1.876.297          |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                             | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>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                 | 1,40   | 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       | 4,30   | 5,75   | 5,62   | 5,50   | 7,84   | 7,65   | 7,50   | 22,41  | 21,75  | 21,43   | 0,00   | 0,00   | 0,00               |
| Razón Activos/Pasivos Total | 0,72   | 0,73   | 0,72   | 0,70   | 0,71   | 0,69   | 0,68   | 0,70   | 0,68   | 0,67    | 0,72   | 0,70   | 0,69               |
| Razón Activos/Pasivos Ajust | 4,34   | 5,75   | 5,68   | 5,61   | 7,94   | 7,84   | 7,74   | 22,56  | 22,25  | 21,93   | 0,00   | 0,00   | 0,00               |
| Razón Activos sin Mora/Pas  | 3,61   | 5,07   | 4,70   | 4,97   | 6,76   | 6,72   | 6,66   | 19,48  | 19,66  | 18,98   | 0,00   | 0,00   | 0,00               |

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

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**

|                           | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 23.018 | 23.717 | 21.266 | 23.240 | 21.504 | 21.972 | 22.058 | 28.625 | 28.404 | 28.404  | 21.976 | 20.013 | 21.245             |
| Ingresos deudores morosos | 5.380  | 4.896  | 4.814  | 19.568 | 6.001  | 6.008  | 6.710  | 21.539 | 22.123 | 22.147  | 3.934  | 4.154  | 5.528              |
| Ingresos por prepago      | -      | -      | 16.608 | 12.786 | 9.596  | 16.736 | 8.740  | -      | 21.435 | -       | -      | 19.037 | -                  |

#### **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 2.260  | 2.601  | 4.398  | 332    | 6.982  | 1.574  | 163    | 4.694   | 1.484  | 645     | 14.932  | 1.556  | 244                |
| Pago Ordinario de Capital | 0      | 15.635 | 0      | 0      | 12.301 | 0      | 0      | 8.880   | 0      | 0       | 3.110   | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes | 0      | 5.094  | 0      | 0      | 3.577  | 0      | 0      | 2.582   | 0      | 0       | 853     | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes      | 0      | 78.012 | 0      | 0      | 70.405 | 0      | 0      | 113.002 | 0      | 0       | 56.986  | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0       | 132.949 | 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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

**I.13 Otros**

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

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-6 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010         | Disponible                                                        | 307.225            | 358.952            |
| 11.020         | Valores negociables                                               | 75.360             | 63.629             |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 | 905.692            | 922.018            |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo )                                | 905.692            | 922.018            |
| 11.120         | Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     | -                  | -                  |
| 11.200         | Otros activos circulantes                                         | 60.683             | 74.440             |
| <b>11.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>1.348.960</b>   | <b>1.419.040</b>   |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 | 6.754.380          | 7.409.248          |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   | 6.754.380          | 7.409.248          |
| 13.120         | Prov. (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                                                     | -                  | -                  |
| <b>13.000</b>  | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        | <b>6.754.380</b>   | <b>7.409.248</b>   |
| <b>10.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                              | <b>8.103.340</b>   | <b>8.828.287</b>   |
| <b>PASIVOS</b> |                                                                   | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              | 7.513              | 7.628              |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                | 4.128              | 4.133              |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoria externa                      | 245                | 0                  |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           | 421                | 422                |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        | 1.263              | 1.265              |
| 21.040         | Excedentes por pagar                                              | -                  | -                  |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos                                         | 53.639             | 60.991             |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      | -                  | -                  |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              | -                  | -                  |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    | 11.082             | 11.027             |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | 650.352            | 667.174            |
| <b>21.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>728.643</b>     | <b>752.640</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    | 12.433.973         | 12.790.049         |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       | -                  | -                  |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              | -                  | -                  |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    | -                  | -                  |
| <b>22.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                | <b>12.433.973</b>  | <b>12.790.049</b>  |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 | (4.714.402)        | (4.348.018)        |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    | (4.714.402)        | (4.348.018)        |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              | -                  | -                  |
| 23.200         | Déficit del ejercicio                                             | (344.875)          | (366.384)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     | -                  | -                  |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)                                         | -                  | -                  |
| <b>23.000</b>  | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       | <b>(5.059.277)</b> | <b>(4.714.402)</b> |
| <b>20.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                              | <b>8.103.340</b>   | <b>8.828.287</b>   |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6  
(Cifras en miles de pesos)**

|               |                                                            | Para el ejercicio comprendido entre el | 01-01-2019         | 01-01-2018         |
|---------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | INGRESOS                                                   | y el                                   | 31-12-2019         | 31-12-2018         |
| 35.110        | Intereses por activos securitizados                        |                                        | 520.446            | 556.638            |
| 35.120        | Intereses por inversiones                                  |                                        | 2.858              | 2.947              |
| 35.130        | Reajustes por activos securitizados                        |                                        | 211.371            | 246.291            |
| 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                                             |                                        | 24.085             | 1.809              |
| 35.100        | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      |                                        | <b>758.760</b>     | <b>807.685</b>     |
| <b>GASTOS</b> |                                                            |                                        |                    |                    |
| 35.210        | Remuneración por adm.y custodia de los activos             |                                        | (51.390)           | (53.083)           |
| 35.215        | Remuneración por clasificación de riesgo                   |                                        | (19.960)           | (19.943)           |
| 35.220        | Remuneración por auditoria externa                         |                                        | (1.248)            | (1.543)            |
| 35.225        | Remuneración banco pagador                                 |                                        | (1.689)            | (1.689)            |
| 35.230        | Remuneración por representante de tenedores de bonos       |                                        | (5.067)            | (5.066)            |
| 35.235        | Intereses por títulos de deuda de securitización           |                                        | (774.543)          | (796.895)          |
| 35.240        | Reajuste por títulos de deuda de securitización            |                                        | (346.742)          | (380.931)          |
| 35.250        | Provisiones sobre activos securitizados                    |                                        | -                  | (1.825)            |
| 35.260        | Provisiones sobre inversiones                              |                                        | -                  | -                  |
| 35.270        | Pérdidas en liquidación de garantías                       |                                        | (25.313)           | (22.762)           |
| 35.280        | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda |                                        | -                  | -                  |
| 35.285        | Amortización gastos de colocación de títulos               |                                        | -                  | -                  |
| 35.290        | Otros gastos                                               |                                        | (12.204)           | (15.767)           |
| 35.200        | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     |                                        | <b>(1.238.156)</b> | <b>(1.299.505)</b> |
| 35.300        | Resultado neto por corrección monetaria                    |                                        | 134.521            | 125.436            |
| 23.200        | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               |                                        | <b>(344.875)</b>   | <b>(366.384)</b>   |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6**

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentaje de actualización</b>        | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.513 (M\$7.628 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                         | Indice de<br>reajustabilidad | M\$     |         |
|---------------------------------|------------------------------|---------|---------|
|                                 |                              | 2019    | 2018    |
| Activos no monetarios           | UF                           | 123     | 1.135   |
| Cuentas de resultado            | IPC                          | 5.991   | 5.873   |
| Excedentes (déficit) acumulados | IPC                          | 128.407 | 118.428 |
| Totales                         |                              | 134.521 | 125.436 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución          | Moneda | Total<br>M\$ |        |
|----------------------|--------|--------------|--------|
|                      |        | 2019         | 2018   |
| Fondos Security Plus | \$     | 75.360       | 63.629 |
| Totales              |        | 75.360       | 63.629 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Números de Arrendatarios<br>M\$ |         | Monto<br>M\$ |        |
|---------|---------------------------------|---------|--------------|--------|
|         | 2019                            | 2018    | 2019         | 2018   |
| 1 a 3   | 123                             | 108     | 34.947       | 30.964 |
| 4 o más | 11                              | 16      | 9.175        | 14.602 |
| Totales | 134                             | 124 (a) | 44.122       | 45.566 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 452 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2019 (471 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 37 meses (49 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                             | Corto plazo<br>M\$ |         | Largo plazo<br>M\$ |           | Total cartera<br>M\$ |           | Tasa<br>Transferencia<br>% |
|-----------------------------|--------------------|---------|--------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------------|
|                             | 2019               | 2018    | 2019               | 2018      | 2019                 | 2018      |                            |
| Valor par                   | 841.866            | 839.599 | 6.278.382          | 6.746.939 | 7.120.248            | 7.586.538 | 10,44                      |
| Aj. Tasa valorización       | 63.826             | 82.419  | 475.998            | 662.309   | 539.824              | 744.728   | 6,69                       |
| Prov. Activos securitizados | -                  | -       | -                  | -         | -                    | -         |                            |
| Totales                     | 905.692            | 922.018 | 6.754.380          | 7.409.248 | 7.660.072            | 8.331.266 |                            |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                           | M\$    |        |
|------------------------------------|--------|--------|
|                                    | 2019   | 2018   |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 14.990 | 27.039 |
| Activos securitizados en mora (b)  | 44.122 | 45.566 |
| Otros                              | 1.571  | 1.835  |
| Totales                            | 60.683 | 74.440 |

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$   |       |
|-----------------------------|-------|-------|
|                             | 2019  | 2018  |
| Administración primaria (a) | 2.559 | 2.669 |
| Administración maestra (b)  | 4.954 | 4.959 |
| Totales                     | 7.513 | 7.628 |

- (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 UF0,2 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 UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$    |        |
|--------------------|--------|--------|
|                    | 2019   | 2018   |
| Facturas por pagar | 1.142  | 1.018  |
| Seguros            | 9.940  | 6.556  |
| Otros              | -      | 3.453  |
| Totales            | 11.082 | 11.027 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**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 UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie      | Monto<br>Nominal<br>Vigente | Unidad<br>de<br>reaj. | Tasa<br>de<br>interés | Plazo<br>final | Periodicidad<br>pago<br>int. | pago<br>amoritz. | Valor par<br>M\$<br>2019 | M\$<br>2018 | Coloc.en<br>Chile o en el<br>extranjero |
|---------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 367-23-02-04              | BSECS-6A1  |                             | UF                    | 5,5%                  | 01-04-2023     | trim.                        | trim.            | 368.624                  | 373.149     | nacional                                |
| 367-23-02-04              | BSECS-6AA1 |                             | UF                    | 5,9%                  | 01-10-2025     | trim.                        | trim.            | 335.367                  | 355.016     | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |            |                             |                       |                       |                |                              |                  | (53.639)                 | (60.991)    |                                         |
| Total porción corto plazo |            |                             |                       |                       |                |                              |                  | 650.352                  | 667.174     |                                         |
| Bonos largo plazo         |            |                             |                       |                       |                |                              |                  |                          |             |                                         |
| 367-23-02-04              | BSECS-6A1  | 54.080                      | UF                    | 5,5%                  | 01-10-2025     | trim.                        | trim.            | 804.167                  | 1.180.000   | nacional                                |
| 367-23-02-04              | BSECS-6AA1 | 215.235                     | UF                    | 5,9%                  | 01-10-2025     | trim.                        | trim.            | 5.494.045                | 5.832.275   | nacional                                |
| 367-23-02-04              | BSECS-6B1  | 75.179                      | UF                    | 6,3%                  | 01-10-2025     | trim.                        | trim.            | 2.297.209                | 2.163.183   | nacional                                |
| 367-23-02-04              | BSECS-6C1  | 125.621                     | UF                    | 6,3%                  | 01-10-2025     | trim.                        | trim.            | 3.838.552                | 3.614.591   | nacional                                |
| Total largo plazo         |            |                             |                       |                       |                |                              |                  | 12.433.973               | 12.790.049  |                                         |

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 leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | M\$                |                       | M\$                |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | 31-12-2019         |                       | 31-12-2018         |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (4.585.994)        | -                     | (4.114.386)        | -                     |
| Revalorización de excedentes | (128.407)          | -                     | (115.203)          | -                     |
| Déficit del Ejercicio        | -                  | (344.875)             | -                  | (356.405)             |
| Saldo final                  | (4.714.401)        | (344.875)             | (4.229.589)        | (356.405)             |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (4.348.018)        | (366.384)             |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

| Detalle              | M\$         |          |
|----------------------|-------------|----------|
|                      | 2019        | 2018     |
| Legales y notariales | (a) (5.304) | (6.990)  |
| Bienes recuperados   | (b) -       | -        |
| Seguros              | (a) -       | (2.565)  |
| Otros gastos         | (a) (6.900) | (6.212)  |
| Totales              | (12.204)    | (15.767) |

(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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                  | M\$    |       |
|---------------------------|--------|-------|
|                           | 2.019  | 2.018 |
| Liberación de provisiones | -      | 1.809 |
| Ventas de viviendas       | 24.085 | -     |
| Totales                   | 24.085 | 1.809 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$      |          |
|-------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019     | 2018     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (31.518) | (33.219) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (19.872) | (19.864) |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.067)  | (5.066)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.689)  | (1.689)  |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)  | (1.543)  |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (19.960) | (19.943) |
| Totales                                         |     | (79.354) | (81.324) |

| Institución                      | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|----------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa 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 Limitada         | mensual      | anual       | devengado |
| (6) Fitch Chile Limitada         | mensual      | trimestral  | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit 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 2019 y 2018, 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 primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

|                                       |                   | MONTO      |            |
|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |                   | M\$        |            |
| RUBRO                                 | MONEDA            | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                            | \$NO REAJUSTABLES | 307.225    | 358.952    |
| VALORES NEGOCIABLES                   | \$NO REAJUSTABLES | 75.360     | 63.629     |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 905.692    | 922.018    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES             | \$NO REAJUSTABLES | 60.683     | 74.440     |
| OTROS ACTIVOS                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 6.754.380  | 7.409.248  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   |            |            |
|                                       | \$NO REAJUSTABLES | 443.268    | 497.022    |
|                                       | \$REAJUSTABLES    | 7.660.072  | 8.331.266  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   | 8.103.340  | 8.828.287  |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO   |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------|------------|
|                                                    |                   | M\$     | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 7.513   | 7.628      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 4.128   | 4.133      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245     | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 421     | 422        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.263   | 1.265      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 53.639  | 60.991     |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 11.082  | 11.027     |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 650.352 | 667.174    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |         |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 64.721  | 72.018     |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 663.922 | 680.622    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 728.643 | 752.640    |

**c) Pasivo largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años |                 | 3 a 5 años |                 | 5 a 10 años |                 | más de 10 años |                 | Totales    |
|--------------------------|----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|
|                          |                | Monto      | Tasa int. prom. | Monto      | Tasa int. prom. | Monto       | Tasa int. prom. | Monto          | Tasa int. prom. |            |
|                          |                | M\$        | anual           | M\$        | anual           | M\$         | anual           | M\$            | anual           | M\$        |
| Bonos BSECS-6A1          | \$REAJUSTABLES | 651.828    | 5,5%            | 152.339    | 5,5%            | -           | 5,5%            | -              | 5,5%            | 804.167    |
| Bonos BSECS-6AA1         | \$REAJUSTABLES | 615.722    | 5,9%            | 1.111.570  | 5,9%            | 3.766.753   | 5,9%            | -              | 5,9%            | 5.494.045  |
| Bonos BSECS-6B1          | \$REAJUSTABLES | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 2.297.209      | 6,3%            | 2.297.209  |
| Bonos BSECS-6C1          | \$REAJUSTABLES | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 3.838.552      | 6,3%            | 3.838.552  |
| Total pasivo largo plazo |                | 1.267.550  |                 | 1.263.910  |                 | 3.766.753   |                 | 6.135.761      |                 | 12.433.973 |

**31-12-2018**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años |                 | 3 a 5 años |                 | 5 a 10 años |                 | más de 10 años |                 | Totales    |
|--------------------------|----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|
|                          |                | Monto      | Tasa int. prom. | Monto      | Tasa int. prom. | Monto       | Tasa int. prom. | Monto          | Tasa int. prom. |            |
|                          |                | M\$        | anual           | M\$        | anual           | M\$         | anual           | M\$            | anual           | M\$        |
| Bonos BSECS-6A1          | \$REAJUSTABLES | 688.952    | 5,5%            | 491.049    | 5,5%            | -1          | 5,5%            | -              | 5,5%            | 1.180.000  |
| Bonos BSECS-6AA1         | \$REAJUSTABLES | 651.796    | 5,9%            | 695.447    | 5,9%            | 4.485.031   | 5,9%            | -              | 5,9%            | 5.832.275  |
| Bonos BSECS-6B1          | \$REAJUSTABLES | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 2.163.183      | 6,3%            | 2.163.183  |
| Bonos BSECS-6C1          | \$REAJUSTABLES | -          | -               | -          | -               | -           | -               | 3.614.591      | 6,3%            | 3.614.591  |
| Total pasivo largo plazo |                | 1.340.748  |                 | 1.186.496  |                 | 4.485.030   |                 | 5.777.774      |                 | 12.790.049 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

El Contrato 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 los 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 Contable M\$ | Valor Contable M\$ | Cumplimiento |
|------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                        |                                                | Clasificadora                        | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | 31-12-2019         | 31-12-2018         |              |
| Cuenta corriente       | Banco Security                                 | No aplica                            | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 14.831             | 37.213             | Cumple       |
| Cuenta corriente       | Banco de Chile                                 | No aplica                            | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 292.394            | 321.739            | Cumple       |
| Cuota de fondos Mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A. | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 75.360             | 63.629             | Cumple       |

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**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 noviembre de 2019 Fitch Rating aumento la clasificación de la serie preferente A1 de “A” a “A+”.

**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 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 12 láminas de securitización por M\$178.154 y M\$114.193, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 6**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 más de largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una buena capacidad de pago del capital e intereses.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 367

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### 11.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 906        | 452       |
| Saldo Insoluto Total               | 18.166.653 | 7.055.007 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 22.207     | 19.668    |
| Tasa de Originacion                | 10,23%     | 9,99%     |
| Plazo Transcurrido                 | 18         | 201       |
| Plazo Remanente                    | 215        | 37        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 85,63%     | 36,04%    |

### 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador              | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 906                         | 452            |
|                         |                                                              |                             |                |
|                         |                                                              |                             |                |

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

## 1.2 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-6A1  | 9.101.646      | 1.157.207 | 643             | 304     | 228                     | 72      | 5,50%        |
| BSECS-6AA1 | 12.810.248     | 5.746.476 | 905             | 417     | 258                     | 72      | 5,90%        |
| BSECS-6B1  | 877.608        | 2.262.384 | 155             | 155     | 258                     | 72      | 6,30%        |
| BSECS-6C1  | 1.466.455      | 3.780.370 | 259             | 259     | 258                     | 72      | 6,30%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie      | Feller Rate           |                      | Fitchratings          |                      |
|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|            | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-6A1  | AA                    | AA                   | AA                    | AA                   |
| BSECS-6AA1 | AA                    | A                    | AA                    | BBB+                 |
| BSECS-6B1  | BBB                   | C                    | BBB                   | C                    |
| BSECS-6C1  | 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<br>EEFF |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    |                    |
| Al día                    | 5.437.745      | 5.468.943 | 5.330.535 | 5.209.340 | 5.028.638 | 5.161.327 | 4.812.435 | 5.037.895 | 5.036.225 | 5.003.584 | 4.695.968 | 4.709.472 | 4.956.787          |
| 1 cuota en mora           | 899.888        | 875.004   | 1.032.180 | 1.184.092 | 1.242.552 | 1.050.242 | 1.392.141 | 1.095.170 | 1.121.413 | 1.054.347 | 1.177.042 | 1.043.561 | 1.001.634          |
| 2 cuota en mora           | 720.403        | 648.552   | 602.719   | 580.977   | 741.069   | 768.955   | 699.680   | 704.465   | 784.157   | 770.398   | 815.864   | 823.734   | 565.661            |
| 3 cuota en mora           | 210.484        | 256.262   | 274.465   | 273.191   | 152.251   | 185.317   | 171.926   | 175.890   | 42.465    | 159.187   | 265.859   | 365.906   | 371.313            |
| 4 cuota en mora           | 117.203        | 112.419   | 111.711   | 71.086    | 102.510   | 92.828    | 89.743    | 39.719    | 48.721    | 45.805    | 11.550    | 13.419    | 61.206             |
| 5 cuota en mora           | 38.813         | 23.526    | 22.223    | 33.151    | 56.931    | 51.694    | 78.447    | 97.839    | 61.574    | 70.180    | 56.224    | 40.908    | 55.572             |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 78.022         | 83.429    | 57.781    | 57.271    | 51.213    | 47.363    | 67.038    | 90.507    | 129.207   | 83.061    | 111.400   | 80.457    | 42.833             |
| Activos en liquidación    | 29.166         | 29.166    | 29.166    | 15.854    | 15.854    | 15.854    | -         | -         | -         | -         | -         | 20.383    | 20.383             |
| TOTAL                     | 7.502.559      | 7.468.134 | 7.431.614 | 7.409.108 | 7.375.164 | 7.357.725 | 7.311.410 | 7.241.484 | 7.223.762 | 7.186.563 | 7.133.907 | 7.077.457 | 7.055.007          |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |                    |
| Al día                    | 72,48%                        | 73,23%  | 71,73%  | 70,31%  | 68,18%  | 70,15%  | 65,82%  | 69,57%  | 69,72%  | 69,62%  | 65,83%  | 66,54%  | 70,26%             |
| 1 cuota en mora           | 11,99%                        | 11,72%  | 13,89%  | 15,98%  | 16,85%  | 14,27%  | 19,04%  | 15,12%  | 15,52%  | 14,67%  | 16,50%  | 14,74%  | 14,20%             |
| 2 cuota en mora           | 9,60%                         | 8,68%   | 8,11%   | 7,84%   | 10,05%  | 10,45%  | 9,57%   | 9,73%   | 10,86%  | 10,72%  | 11,44%  | 11,64%  | 8,02%              |
| 3 cuota en mora           | 2,81%                         | 3,43%   | 3,69%   | 3,69%   | 2,06%   | 2,52%   | 2,35%   | 2,43%   | 0,59%   | 2,22%   | 3,73%   | 5,17%   | 5,26%              |
| 4 cuota en mora           | 1,56%                         | 1,51%   | 1,50%   | 0,96%   | 1,39%   | 1,26%   | 1,23%   | 0,55%   | 0,67%   | 0,64%   | 0,16%   | 0,19%   | 0,87%              |
| 5 cuota en mora           | 0,52%                         | 0,32%   | 0,30%   | 0,45%   | 0,77%   | 0,70%   | 1,07%   | 1,35%   | 0,85%   | 0,98%   | 0,79%   | 0,58%   | 0,79%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,04%                         | 1,12%   | 0,78%   | 0,77%   | 0,69%   | 0,64%   | 0,92%   | 1,25%   | 1,79%   | 1,16%   | 1,56%   | 1,14%   | 0,61%              |
| Activos en liquidación    | 0,39%                         | 0,39%   | 0,39%   | 0,21%   | 0,21%   | 0,22%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,29%   | 0,29%              |
| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 347               | 352    | 341    | 337    | 330    | 335    | 314    | 326    | 328    | 325     | 308    | 306    | 318                |
| 1 cuota en mora           | 58                | 54     | 62     | 71     | 75     | 66     | 85     | 64     | 69     | 68      | 73     | 67     | 62                 |
| 2 cuota en mora           | 39                | 34     | 37     | 34     | 40     | 43     | 41     | 43     | 45     | 45      | 51     | 48     | 41                 |
| 3 cuota en mora           | 11                | 15     | 15     | 13     | 7      | 10     | 10     | 14     | 5      | 10      | 14     | 23     | 20                 |
| 4 cuota en mora           | 8                 | 7      | 7      | 6      | 6      | 4      | 5      | 3      | 3      | 3       | 2      | 2      | 5                  |
| 5 cuota en mora           | 4                 | 2      | 1      | 2      | 4      | 4      | 4      | 5      | 4      | 3       | 3      | 3      | 4                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 4                 | 6      | 5      | 4      | 4      | 4      | 5      | 6      | 7      | 5       | 5      | 4      | 2                  |
| Activos en liquidación    | 2                 | 2      | 2      | 1      | 1      | 1      | -      | -      | -      | -       | -      | 1      | 1                  |
| TOTAL                     | 471               | 470    | 468    | 467    | 466    | 466    | 464    | 461    | 461    | 459     | 456    | 453    | 452                |

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 73,67%                          | 74,89%  | 72,86%  | 72,16%  | 70,82%  | 71,89%  | 67,67%  | 70,72%  | 71,15%  | 70,81%  | 67,54%  | 67,55%  | 70,35%             |
| 1 cuota en mora           | 12,31%                          | 11,49%  | 13,25%  | 15,20%  | 16,09%  | 14,16%  | 18,32%  | 13,88%  | 14,97%  | 14,81%  | 16,01%  | 14,79%  | 13,72%             |
| 2 cuota en mora           | 8,28%                           | 7,23%   | 7,91%   | 7,28%   | 8,58%   | 9,23%   | 8,84%   | 9,33%   | 9,76%   | 9,80%   | 11,18%  | 10,60%  | 9,07%              |
| 3 cuota en mora           | 2,34%                           | 3,19%   | 3,21%   | 2,78%   | 1,50%   | 2,15%   | 2,16%   | 3,04%   | 1,08%   | 2,18%   | 3,07%   | 5,08%   | 4,42%              |
| 4 cuota en mora           | 1,70%                           | 1,49%   | 1,50%   | 1,28%   | 1,29%   | 0,86%   | 1,08%   | 0,65%   | 0,65%   | 0,65%   | 0,44%   | 0,44%   | 1,11%              |
| 5 cuota en mora           | 0,85%                           | 0,43%   | 0,21%   | 0,43%   | 0,86%   | 0,86%   | 0,86%   | 1,08%   | 0,87%   | 0,65%   | 0,66%   | 0,66%   | 0,88%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,85%                           | 1,28%   | 1,07%   | 0,86%   | 0,86%   | 0,86%   | 1,08%   | 1,30%   | 1,52%   | 1,09%   | 1,10%   | 0,88%   | 0,44%              |
| Activos en liquidación    | 0,42%                           | 0,43%   | 0,43%   | 0,21%   | 0,21%   | 0,21%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,22%   | 0,22%              |
| 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 2018, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 27,52% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,12%. Estos índices al cierre de diciembre de 2019 estaban en 29,74% y 2,27% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| Prepagos Totales    | -              | 17.609    | 19.534    | -         | 16.675    | -         | 21.374    | 52.288    | -         | 19.392    | 24.431    | 13.164    | 4.388              |
| Total Prepagos      | -              | 17.609    | 19.534    | -         | 16.675    | -         | 21.374    | 52.288    | -         | 19.392    | 24.431    | 13.164    | 4.388              |
| Prepagos Acumulados | 5.157.949      | 5.175.558 | 5.195.092 | 5.195.092 | 5.211.767 | 5.211.767 | 5.233.141 | 5.285.429 | 5.285.429 | 5.304.821 | 5.329.253 | 5.342.417 | 5.346.805          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,00%               | 0,10%  | 0,11%  | 0,00%  | 0,09%  | 0,00%  | 0,12%  | 0,29%  | 0,00%  | 0,11%   | 0,13%  | 0,07%  | 0,02%              |
| Total Prepagos      | 0,00%               | 0,10%  | 0,11%  | 0,00%  | 0,09%  | 0,00%  | 0,12%  | 0,29%  | 0,00%  | 0,11%   | 0,13%  | 0,07%  | 0,02%              |
| Prepagos Acumulados | 28,39%              | 28,49% | 28,60% | 28,60% | 28,69% | 28,69% | 28,81% | 29,09% | 29,09% | 29,20%  | 29,34% | 29,41% | 29,43%             |

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0                 | 1      | 2      | 0      | 1      | 0      | 1      | 3      | 0      | 2       | 2      | 1      | 1                  |
| Total Prepagos      | 0                 | 1      | 2      | 0      | 1      | 0      | 1      | 3      | 0      | 2       | 2      | 1      | 1                  |
| Prepagos Acumulados | 259               | 260    | 262    | 262    | 263    | 263    | 264    | 267    | 267    | 269     | 271    | 272    | 273                |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,00%             | 0,11%  | 0,22%  | 0,00%  | 0,11%  | 0,00%  | 0,11%  | 0,33%  | 0,00%  | 0,22%   | 0,22%  | 0,11%  | 0,11%              |
| Total Prepagos      | 0,00%             | 0,11%  | 0,22%  | 0,00%  | 0,11%  | 0,00%  | 0,11%  | 0,33%  | 0,00%  | 0,22%   | 0,22%  | 0,11%  | 0,11%              |
| Prepagos Acumulados | 28,59%            | 28,70% | 28,92% | 28,92% | 29,03% | 29,03% | 29,14% | 29,47% | 29,47% | 29,69%  | 29,91% | 30,02% | 30,13%             |

### I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Tasa de Originacion | 0,00%  | 9,95%  | 10,28% | 0,00%  | 10,02% | 0,00%  | 9,68%  | 9,87%  | 0,00%  | 11,17%  | 10,48% | 10,65% | 9,99%              |
| Plazo Transcurrido  | -      | 188    | 179    | -      | 190    | -      | 200    | 195    | -      | 195     | 195    | 199    | 201                |
| Plazo Remanente     | -      | 50     | 41     | -      | 48     | -      | 38     | 43     | -      | 43      | 43     | 39     | 37                 |

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

El mercado hipotecario ha sufrido un fuerte nivel de prepago debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2018 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 28,39% y a diciembre de 2019 fue de un 29,43% obteniendo un alza de 1,04% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

### **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 en este periodo

### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

### I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones en este periodo

### Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

No se han producido sustituciones en este periodo

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones en este periodo

### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis y aquellos fondos productos 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

[illegible]

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

[illegible]

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Activos en Proceso Judicial               | 24                | 21     | 20     | 18     | 18     | 15     | 16     | 15     | 13     | 14      | 11     | 11     | 13                 |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 2                 | 2      | 2      | 1      | 1      | 1      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 1      | 1                  |
| Activos Liquidados                        | 134               | 134    | 134    | 135    | 135    | 135    | 136    | 136    | 136    | 136     | 136    | 136    | 136                |

## **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Activos en Proceso Judicial               | 2,65%               | 2,32%  | 2,21%  | 1,99%  | 1,99%  | 1,66%  | 1,77%  | 1,66%  | 1,43%  | 1,55%   | 1,21%  | 1,21%  | 1,43%              |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0,22%               | 0,22%  | 0,22%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,11%  | 0,11%              |
| Activos Liquidados                        | 14,79%              | 14,79% | 14,79% | 14,90% | 14,90% | 14,90% | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01%  | 15,01% | 15,01% | 15,01%             |

## **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A diciembre de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,93% y a diciembre 2019 fue de un 1,09% respecto al saldo insoluto de la cartera.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). 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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 10,04% | 10,03% | 10,03% | 10,03% | 10,02% | 10,02% | 10,02% | 10,01% | 10,01% | 10,00%  | 10,00% | 10,00% | 9,99%              |
| Relación Deuda/Garantía | 40,19% | 39,70% | 39,38% | 38,96% | 38,56% | 38,19% | 37,90% | 37,21% | 36,67% | 36,28%  | 36,47% | 36,56% | 36,04%             |
| Plazo Transcurrido      | 188    | 189    | 190    | 192    | 193    | 194    | 195    | 196    | 197    | 198     | 199    | 200    | 201                |
| Plazo Remanente         | 49     | 48     | 47     | 46     | 45     | 44     | 43     | 42     | 41     | 40      | 39     | 38     | 37                 |

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía está en 40,19% a diciembre de 2018 y el mismo indicador a diciembre 2019 llega a un 36,04%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes Cierre<br>EFFF |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%      | 5,77%              |
| Tasa Pasivo Total         | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%      | 5,91%              |
| Saldo Insoluto preferente | 7.624.298  | 7.411.504  | 7.411.504  | 7.411.504  | 7.263.953  | 7.263.953  | 7.263.953  | 7.099.012  | 7.099.012  | 7.099.012  | 6.903.683  | 6.903.683  | 6.903.683          |
| Saldo Insoluto Total      | 13.308.921 | 13.183.618 | 13.183.618 | 13.183.618 | 13.124.906 | 13.124.906 | 13.124.906 | 13.050.171 | 13.050.171 | 13.050.171 | 12.946.437 | 12.946.437 | 12.946.437         |
| Valor Par Preferente      | 7.732.875  | 7.446.706  | 7.481.890  | 7.517.093  | 7.298.483  | 7.333.003  | 7.367.524  | 7.132.757  | 7.166.514  | 7.200.270  | 6.936.509  | 7.411.504  | 7.023.940          |
| Valor Par Total           | 13.505.003 | 13.248.433 | 13.313.230 | 13.378.045 | 13.189.530 | 13.254.120 | 13.318.709 | 13.114.434 | 13.178.722 | 13.243.010 | 13.010.267 | 13.183.618 | 13.178.748         |

## I.9 Relación activo y pasivo

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 1,74   | 1,74   | 1,74   | 1,74   | 1,74   | 1,74   | 1,74   | 1,73   | 1,73   | 1,73    | 1,73   | 1,73   | 1,73               |
| Razón Tasas                       | 1,70   | 1,70   | 1,70   | 1,70   | 1,70   | 1,70   | 1,70   | 1,69   | 1,69   | 1,69    | 1,69   | 1,69   | 1,69               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 0,98   | 1,01   | 1,00   | 1,00   | 1,02   | 1,01   | 1,01   | 1,02   | 1,02   | 1,01    | 1,03   | 1,03   | 1,02               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,56   | 0,57   | 0,56   | 0,56   | 0,56   | 0,56   | 0,56   | 0,55   | 0,55   | 0,55    | 0,55   | 0,55   | 0,54               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 0,99   | 1,01   | 1,01   | 1,01   | 1,02   | 1,02   | 1,02   | 1,03   | 1,03   | 1,03    | 1,04   | 1,03   | 1,03               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 0,72   | 0,74   | 0,72   | 0,71   | 0,70   | 0,71   | 0,67   | 0,72   | 0,72   | 0,72    | 0,69   | 0,69   | 0,73               |

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia a la baja en el último año.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,72 en diciembre de 2018, llegando a 0,73 en diciembre 2019.

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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 43.429 | 49.342 | 42.153 | 46.734 | 42.455 | 46.461 | 42.409 | 42.576 | 45.213 | 43.319  | 41.441 | 41.205 | 42.770             |
| Ingresos deudores morosos | 22.978 | 36.791 | 27.759 | 31.102 | 29.674 | 33.542 | 27.143 | 29.860 | 30.412 | 33.479  | 25.500 | 29.798 | 30.508             |
| Ingresos por prepago      | -      | 17.614 | 19.511 | -      | 16.616 | -      | 21.274 | 52.258 | -      | 19.485  | 24.676 | 13.147 | 4.311              |

### **I.10.2 Egresos**

[illegible]

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación 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, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | Trimestres -4 | Trimestre -3 | Trimestre -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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-7- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-7 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b>                                               | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 11.010 Disponible                                            |                        | 329.781           | 378.904           |
| 11.020 Valores negociables                                   |                        | -                 | -                 |
| 11.100 Activo securitizado (corto plazo)                     |                        | 348.409           | 916.306           |
| 11.110 Activo securitizado (corto plazo )                    |                        | 348.409           | 916.306           |
| 11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)         |                        | -                 | -                 |
| 11.200 Otros activos circulantes                             |                        | 55.707            | 55.041            |
| <b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                      |                        | <b>733.897</b>    | <b>1.350.251</b>  |
| 13.100 Activo securitizado (largo plazo)                     |                        | 3.022.842         | 3.309.851         |
| 13.110 Activo securitizado largo plazo                       |                        | 3.022.842         | 3.309.851         |
| 13.120 Prov. (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                                         |                        | -                 | -                 |
| <b>13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                            |                        | <b>3.022.842</b>  | <b>3.309.851</b>  |
| <b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>                                  |                        | <b>3.756.739</b>  | <b>4.660.102</b>  |

| <b>PASIVOS</b>                                                           | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia              |                        | 7.179             | 7.317             |
| 21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                |                        | 8.257             | 8.265             |
| 21.020 Remuneración por pagar por auditoria externa                      |                        | -                 | -                 |
| 21.025 Remuneración por pagar al banco pagador                           |                        | 421               | 422               |
| 21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        |                        | 1.263             | 1.265             |
| 21.040 Excedentes por pagar                                              |                        | -                 | -                 |
| 21.050 Obligaciones por prepagos                                         |                        | 19.416            | 16.781            |
| 21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      |                        | -                 | -                 |
| 21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              |                        | -                 | -                 |
| 21.080 Otros acreedores (corto plazo)                                    |                        | 9.810             | 7.190             |
| 21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) |                        | -                 | -                 |
| <b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>46.346</b>     | <b>41.240</b>     |
| 22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    |                        | 3.437.779         | 4.343.299         |
| 22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       |                        | -                 | -                 |
| 22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              |                        | -                 | -                 |
| 22.040 Otros acreedores (largo plazo)                                    |                        | -                 | -                 |
| <b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                |                        | <b>3.437.779</b>  | <b>4.343.299</b>  |
| 23.100 Reservas de excedentes anteriores                                 |                        | 275.564           | 291.358           |
| 23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    |                        | 275.564           | 291.358           |
| 23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              |                        | -                 | -                 |
| 23.200 Excedentes del ejercicio                                          |                        | (2.950)           | (15.795)          |
| 23.300 Retiros de excedentes (menos)                                     |                        | -                 | -                 |
| 23.400 Aportes adicionales (más)                                         |                        | -                 | -                 |
| <b>23.000 TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>                                 |                        | <b>272.614</b>    | <b>275.564</b>    |
| <b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>                                              |                        | <b>3.756.739</b>  | <b>4.660.102</b>  |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(cifras en miles de pesos)**

| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 262.863 297.367            |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 98.539 2.850               |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 1.177 130.519              |
| 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                                             | - 4.372                    |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>362.579 435.108</b>     |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                            |
| 35.210          | Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (47.347) (48.833)          |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (19.895) (19.891)          |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248) (1.543)            |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (1.689) (1.689)            |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (5.067) (5.066)            |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (166.056) (203.835)        |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (97.294) (129.305)         |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | - (3.463)                  |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | - -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | (16.134) (21.682)          |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | - -                        |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | - -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               | (3.214) (8.103)            |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(357.944) (443.410)</b> |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | (7.585) (7.494)            |
| 23.200          | <b>EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>                | <b>(2.950) (15.795)</b>    |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentajes de actualización:</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, ni por el ejercicio 2018 . Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.179 (M\$7.317 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiriera 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 -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                         | Índice de<br>reajustabilidad | M\$   |         |
|---------------------------------|------------------------------|-------|---------|
|                                 |                              | 2019  | 2018    |
| Activos no monetarios           | UF                           | -     | 156     |
| Cuentas de resultado            | IPC                          | 79    | 286     |
| Excedentes (déficit) acumulados | IPC                          | 7.506 | (7.936) |
| Totales                         |                              | 7.585 | (7.494) |

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Números de<br>Arrendatarios |         | Monto<br>M\$ |        |
|---------|-----------------------------|---------|--------------|--------|
|         | 2019                        | 2018    | 2019         | 2018   |
| 1 a 3   | 117                         | 117     | 37.177       | 38.771 |
| 4 o más | 16                          | 16      | 16.997       | 14.828 |
| Totales | 133                         | 133 (a) | 54.174       | 53.599 |

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 393 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (416 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,66% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 52 meses (64 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                | Corto plazo |         | Largo plazo |           | Total cartera |           | Tasa          |
|--------------------------------|-------------|---------|-------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
|                                | M\$         |         | M\$         |           | M\$           |           | Transferencia |
|                                | 2019        | 2018    | 2019        | 2018      | 2019          | 2018      | %             |
| Valor par                      | 320.195     | 827.209 | 2.778.053   | 2.988.018 | 3.098.248     | 3.815.227 | 11,66         |
| Aj. Tasa valorización          | 28.214      | 89.097  | 244.789     | 321.833   | 273.003       | 410.930   | 6,88          |
| Prov. Activos<br>securitizados | -           | -       | -           | -         | -             | -         |               |
| Totales                        | 348.409     | 916.306 | 3.022.842   | 3.309.851 | 3.371.251     | 4.226.157 |               |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 7 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                               | M\$           |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                        | 2019          | 2018          |
| Bienes recuperados por leasing (a)     | -             | -             |
| Activos securitizados en mora (b)      | 54.174        | 53.599        |
| Cuenta por cobrar término de contratos | -             | -             |
| Otros                                  | 1.533         | 1.442         |
| <b>Totales</b>                         | <b>55.707</b> | <b>55.041</b> |

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

|                         |     | M\$   |       |
|-------------------------|-----|-------|-------|
| Concepto                |     | 2019  | 2018  |
| Administración primaria | (a) | 2.225 | 2.358 |
| Administración maestra  | (b) | 4.954 | 4.959 |
| Totales                 |     | 7.179 | 7.317 |

- (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 UF175 trimestrales.

**Nota 9 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                    |  | M\$   |       |
|--------------------|--|-------|-------|
| Concepto           |  | 2019  | 2018  |
| Facturas por pagar |  | 1.012 | 1.177 |
| Seguros            |  | 8.798 | 5.980 |
| Otros              |  | -     | 33    |
| Totales            |  | 9.810 | 7.190 |

**Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie    | Monto<br>Nominal<br>Vigente | Unidad<br>de<br>reaj. | Tasa<br>interés | Periodicidad<br>Plazo<br>final | pago<br>int. | Valor par<br>pago<br>amortiz. | Coloc.en<br>M\$<br>2019 | M\$<br>2018 | Chile o en el<br>extranjero |
|---------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|-----------------------------|
| 420-23-06-05              | BSECS-7A |                             | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | -                       | -           | nacional                    |
| 420-23-06-05              | BSECS-7B |                             | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | -                       | -           | nacional                    |
| Obligaciones por prepago  |          |                             |                       |                 |                                | -            | -                             |                         |             |                             |
| Total porción corto plazo |          |                             |                       |                 |                                | -            | -                             |                         |             |                             |
| Bonos largo plazo         |          |                             |                       |                 |                                |              |                               |                         |             |                             |
| 420-23-06-05              | BSECS-7A | -                           | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | -                       | -           | nacional                    |
| 420-23-06-05              | BSECS-7B | -                           | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | -                       | -           | nacional                    |
| 420-23-06-05              | BSECS-7C | 56.161                      | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | 585.230                 | 1.609.080   | nacional                    |
| 420-23-06-05              | BSECS-7D | 50.726                      | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | 1.517.258               | 1.453.360   | nacional                    |
| 420-23-06-05              | BSECS-7E | 45.291                      | UF                    | 4,5%            | 01-10-2024                     | trim.        | trim.                         | 1.354.707               | 1.297.640   | nacional                    |
| Obligaciones por prepago  |          |                             |                       |                 |                                | (19.416)     | (16.781)                      |                         |             |                             |
| Total largo plazo         |          |                             |                       |                 |                                | 3.437.779    | 4.343.299                     |                         |             |                             |

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

**Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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 -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | M\$                   |                          | M\$                   |                          |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                              | 31-12-2019            |                          | 31-12-2018            |                          |
|                              | Excedentes Acumulados | Excedentes del Ejercicio | Excedentes Acumulados | Excedentes del Ejercicio |
| Saldo inicial                | 268.058               | -                        | 275.703               | -                        |
| Revalorización de excedentes | 7.506                 | -                        | 7.720                 | -                        |
| Excedentes del Ejercicio     | -                     | (2.950)                  | -                     | (15.364)                 |
| Saldo final                  | 275.564               | (2.950)                  | 283.423               | (15.364)                 |
| Saldo actualizado            | -                     | -                        | 291.358               | (15.795)                 |

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

| Detalle              | M\$         |       |
|----------------------|-------------|-------|
|                      | 2019        | 2018  |
| Legales y notariales | (a) (1.866) | 3.134 |
| Seguros              | (a) -       | 227   |
| Bienes recuperados   | (b) -       | -     |
| Otros gastos         | (a) 5.080   | 4.742 |
| Totales              | 3.214       | 8.103 |

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

**Nota 14 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                  | M\$  |       |
|---------------------------|------|-------|
|                           | 2019 | 2018  |
| Liberación de provisiones | -    | 4.372 |
| Bienes recuperados        | -    | -     |
| Total                     | -    | 4.372 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$      |          |
|-------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019     | 2018     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (27.475) | (28.969) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (19.872) | (19.864) |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.067)  | (5.066)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.689)  | (1.689)  |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)  | (1.543)  |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (19.895) | (19.891) |
| Total                                           |     | (75.246) | (77.022) |

| Institución                                      | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa 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 |
| (6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada   | mensual      | mensual     | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

**Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 17 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

|                                       |                   | MONTO      |            |
|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |                   | M\$        |            |
| RUBRO                                 | MONEDA            | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                            | \$NO REAJUSTABLES | 329.781    | 378.904    |
| VALORES NEGOCIABLES                   | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 348.409    | 916.306    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES             | \$NO REAJUSTABLES | 55.707     | 55.041     |
| OTROS ACTIVOS                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 3.022.842  | 3.309.851  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   |            |            |
|                                       | \$NO REAJUSTABLES | 385.488    | 433.945    |
|                                       | \$REAJUSTABLES    | 3.371.251  | 4.226.157  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   | 3.756.739  | 4.660.102  |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO M\$  |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 7.179      | 7.317      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 8.257      | 8.265      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | -          | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 421        | 422        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.263      | 1.265      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 19.416     | 16.781     |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 9.810      | 7.190      |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | -          | 0          |
| EXCEDENTES POR PAGAR                               | \$REAJUSTABLES    | -          | -          |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 29.226     | 23.971     |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 17.120     | 17.269     |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 46.346     | 41.240     |

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA            | 1 a 3 años   |                             | 3 a 5 años   |                             | 5 a 10 años  |                             | más de 10 años |                             | Totales   |
|--------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|
|                          |                   | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | Tasa int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-7A           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | -              | -                           | -         |
| Bonos BSECS-7B           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | -              | -                           | -         |
| Bonos BSECS-7C           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 585.230        | 4,5%                        | 585.230   |
| Bonos BSECS-7D           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.517.258      | 4,5%                        | 1.517.258 |
| Bonos BSECS-7E           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.354.707      | 4,5%                        | 1.354.707 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | (19.416)       |                             | (19.416)  |
| Total pasivo largo plazo |                   | -            |                             | -            |                             | -            |                             | 3.437.779      |                             | 3.437.779 |

**31-12-2018**

| RUBRO                    | MONEDA            | 1 a 3 años   |                             | 3 a 5 años   |                             | 5 a 10 años  |                             | más de 10 años |                             | Totales   |
|--------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|
|                          |                   | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | Tasa int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-7A           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | -              | -                           | -         |
| Bonos BSECS-7B           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | -              | -                           | -         |
| Bonos BSECS-7C           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.609.080      | 4,5%                        | 1.609.080 |
| Bonos BSECS-7D           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.453.360      | 4,5%                        | 1.453.360 |
| Bonos BSECS-7E           | \$REAJUSTABLES    | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.297.640      | 4,5%                        | 1.297.640 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | (16.781)       |                             | (16.781)  |
| Total pasivo largo plazo |                   | -            |                             | -            |                             | -            |                             | 4.343.299      |                             | 4.343.299 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - 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.

A excepción del primer 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 Contable M\$ | Valor Contable M\$ | Cumplimiento |
|------------------|----------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                  |                | Clasificadora             | Clasificación | Clasificadora             | Clasificación | 31-12-2019         | 31-12-2018         |              |
| Cuenta corriente | Banco Security | No aplica                 | No aplica     | No aplica                 | No aplica     | 102.147            | 88.204             | Cumple       |
| Cuenta corriente | Banco de Chile | No aplica                 | No aplica     | No aplica                 | No aplica     | 227.634            | 290.700            | Cumple       |

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 23 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 24 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 27 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.

El 21 de junio de 2018, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de láminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las láminas, para luego pagar el 03 de julio de 2018, estas laminas, por un monto de M\$188.506, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$52.002, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$55.548 y M\$240.508, respectivamente.

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de “AA+” a “AAA” y de “AA” a “AAA”, respectivamente.

**Nota 25 – 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 26 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2020 rescataron 4 láminas de securitización por M\$ 227.604

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 7**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A y BSECS7B se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 783        | 393       |
| Saldo Insoluto Total               | 14.361.519 | 3.079.836 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 21.211     | 8.682     |
| Tasa de Originacion                | 11,49%     | 11,43%    |
| Plazo Transcurrido                 | 9          | 186       |
| Plazo Remanente                    | 223        | 52        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 84,16%     | 34,64%    |

## I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador              | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 783                         | 393            |
|                         |                                                              |                             |                |
|                         |                                                              |                             |                |

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa 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

|          | Monto Adeudado |           | Número de Bonos |           | Plazo Remanente (meses) |           | Tasa Emisión |
|----------|----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|--------------|
|          | Inicial        | Vigente   | Inicial         | Vigente   | Inicial                 | Vigente   |              |
| BSECS-7A | 14.353.140     | Terminado | 1014            | Terminado | 234                     | Terminado | 4,50%        |
| BSECS-7B | 2.576.205      | Terminado | 182             | Terminado | 234                     | Terminado | 4,50%        |
| BSECS-7C | 905.918        | 578.827   | 160             | 54        | 234                     | 60        | 4,50%        |
| BSECS-7D | 792.678        | 1.254.125 | 140             | 140       | 234                     | 60        | 4,50%        |
| BSECS-7E | 707.749        | 1.093.340 | 125             | 125       | 234                     | 60        | 4,50%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie    | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|          | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-7A | AAA                   | Terminado            | AAA                   | Terminado            |
| BSECS-7B | AAA                   | Terminado            | AAA                   | Terminado            |
| BSECS-7C | AA                    | AAA                  | AA-                   | AAA                  |
| BSECS-7D | A                     | AAA                  | BBB                   | AAA                  |
| BSECS-7E | 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 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 2.515.989      | 2.400.740 | 2.245.318 | 2.270.542 | 2.294.804 | 2.295.313 | 2.194.417 | 2.216.017 | 2.149.800 | 2.104.759 | 2.064.587 | 1.962.473 | 1.991.265          |
| 1 cuota en mora           | 557.932        | 562.773   | 647.165   | 577.551   | 623.413   | 557.196   | 596.462   | 564.019   | 620.809   | 464.764   | 475.182   | 413.580   | 513.769            |
| 2 cuota en mora           | 398.151        | 437.785   | 398.236   | 446.278   | 378.051   | 400.019   | 321.091   | 367.548   | 349.996   | 430.764   | 405.370   | 499.642   | 341.758            |
| 3 cuota en mora           | 171.303        | 109.984   | 185.034   | 154.317   | 112.843   | 97.273    | 159.696   | 81.816    | 114.004   | 188.544   | 151.118   | 154.233   | 115.420            |
| 4 cuota en mora           | 60.413         | 89.261    | 73.832    | 68.595    | 55.912    | 36.095    | 54.242    | 61.093    | 14.551    | 8.719     | 55.431    | 57.299    | 53.109             |
| 5 cuota en mora           | 37.992         | 75.248    | 49.995    | 32.585    | 24.771    | 34.170    | 20.893    | 17.439    | 21.261    | 7.276     | -         | 18.401    | 13.221             |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 46.966         | 42.493    | 69.105    | 65.396    | 52.288    | 58.177    | 50.222    | 43.173    | 24.318    | 27.376    | 34.170    | 33.689    | 51.298             |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| TOTAL                     | 3.788.748      | 3.718.284 | 3.668.685 | 3.615.264 | 3.542.083 | 3.478.244 | 3.397.023 | 3.351.104 | 3.294.739 | 3.232.202 | 3.185.859 | 3.139.318 | 3.079.838          |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 66,41%                        | 64,57%  | 61,20%  | 62,80%  | 64,79%  | 65,99%  | 64,60%  | 66,13%  | 65,25%  | 65,12%  | 64,80%  | 62,51%  | 64,65%             |
| 1 cuota en mora           | 14,73%                        | 15,14%  | 17,64%  | 15,98%  | 17,60%  | 16,02%  | 17,56%  | 16,83%  | 18,84%  | 14,38%  | 14,92%  | 13,17%  | 16,68%             |
| 2 cuota en mora           | 10,51%                        | 11,77%  | 10,86%  | 12,34%  | 10,67%  | 11,50%  | 9,45%   | 10,97%  | 10,62%  | 13,33%  | 12,72%  | 15,92%  | 11,10%             |
| 3 cuota en mora           | 4,52%                         | 2,96%   | 5,04%   | 4,27%   | 3,19%   | 2,80%   | 4,70%   | 2,44%   | 3,46%   | 5,83%   | 4,74%   | 4,91%   | 3,75%              |
| 4 cuota en mora           | 1,59%                         | 2,40%   | 2,01%   | 1,90%   | 1,58%   | 1,04%   | 1,60%   | 1,82%   | 0,44%   | 0,27%   | 1,74%   | 1,83%   | 1,72%              |
| 5 cuota en mora           | 1,00%                         | 2,02%   | 1,36%   | 0,90%   | 0,70%   | 0,98%   | 0,62%   | 0,52%   | 0,65%   | 0,23%   | 0,00%   | 0,59%   | 0,43%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,24%                         | 1,14%   | 1,88%   | 1,81%   | 1,48%   | 1,67%   | 1,48%   | 1,29%   | 0,74%   | 0,85%   | 1,07%   | 1,07%   | 1,67%              |
| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 283               | 270    | 258    | 265    | 271    | 269    | 263    | 272    | 267    | 262     | 262    | 253    | 260                |
| 1 cuota en mora           | 58                | 63     | 73     | 62     | 68     | 65     | 68     | 65     | 72     | 59      | 58     | 53     | 63                 |
| 2 cuota en mora           | 41                | 45     | 42     | 48     | 41     | 46     | 37     | 41     | 41     | 49      | 46     | 56     | 39                 |
| 3 cuota en mora           | 18                | 13     | 18     | 17     | 13     | 11     | 19     | 10     | 14     | 22      | 20     | 20     | 15                 |
| 4 cuota en mora           | 7                 | 9      | 8      | 8      | 6      | 4      | 7      | 7      | 2      | 1       | 6      | 8      | 8                  |
| 5 cuota en mora           | 4                 | 8      | 5      | 4      | 3      | 4      | 2      | 2      | 2      | 1       | 0      | 2      | 2                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 5                 | 5      | 8      | 7      | 6      | 7      | 6      | 5      | 3      | 3       | 4      | 4      | 6                  |
| Activos en liquidación    | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -                  |
| TOTAL                     | 416               | 413    | 412    | 411    | 408    | 406    | 402    | 402    | 401    | 397     | 396    | 396    | 393                |

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 68,03%                          | 65,38%  | 62,62%  | 64,48%  | 66,42%  | 66,26%  | 65,42%  | 67,66%  | 66,58%  | 65,99%  | 66,16%  | 63,89%  | 66,16%             |
| 1 cuota en mora           | 13,94%                          | 15,25%  | 17,72%  | 15,09%  | 16,67%  | 16,01%  | 16,92%  | 16,17%  | 17,96%  | 14,86%  | 14,65%  | 13,38%  | 16,03%             |
| 2 cuota en mora           | 9,86%                           | 10,90%  | 10,19%  | 11,68%  | 10,05%  | 11,33%  | 9,20%   | 10,20%  | 10,22%  | 12,34%  | 11,62%  | 14,14%  | 9,92%              |
| 3 cuota en mora           | 4,33%                           | 3,15%   | 4,37%   | 4,14%   | 3,19%   | 2,71%   | 4,73%   | 2,49%   | 3,49%   | 5,54%   | 5,05%   | 5,05%   | 3,82%              |
| 4 cuota en mora           | 1,68%                           | 2,18%   | 1,94%   | 1,95%   | 1,47%   | 0,99%   | 1,74%   | 1,74%   | 0,50%   | 0,25%   | 1,52%   | 2,02%   | 2,04%              |
| 5 cuota en mora           | 0,96%                           | 1,94%   | 1,21%   | 0,97%   | 0,74%   | 0,99%   | 0,50%   | 0,50%   | 0,50%   | 0,25%   | 0,00%   | 0,51%   | 0,51%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,20%                           | 1,21%   | 1,94%   | 1,70%   | 1,47%   | 1,72%   | 1,49%   | 1,24%   | 0,75%   | 0,76%   | 1,01%   | 1,01%   | 1,53%              |
| 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 diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 33,59% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,83%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2019 son 35.35% y 3.82% respectivamente.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
| Prepagos Totales    | -              | 25.592    | 4.586     | 8.097     | 27.432    | 18.090    | 35.302    | -         | 10.277    | 16.250    | -         | -         | 12.428             |
| Total Prepagos      | -              | 25.592    | 4.586     | 8.097     | 27.432    | 18.090    | 35.302    | -         | 10.277    | 16.250    | -         | -         | 12.428             |
| Prepagos Acumulados | 2.994.527      | 3.020.119 | 3.024.705 | 3.032.802 | 3.060.234 | 3.078.324 | 3.113.627 | 3.113.627 | 3.123.903 | 3.140.153 | 3.140.153 | 3.140.153 | 3.152.581          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-----------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre EEFF |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
| Prepagos Totales    | 0,00%               | 0,18%  | 0,03%  | 0,06%  | 0,19%  | 0,13%  | 0,25%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,11%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,09%           |
| Total Prepagos      | 0,00%               | 0,18%  | 0,03%  | 0,06%  | 0,19%  | 0,13%  | 0,25%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,11%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,09%           |
| Prepagos Acumulados | 20,85%              | 21,03% | 21,06% | 21,12% | 21,31% | 21,43% | 21,68% | 21,68% | 21,75% | 21,87%  | 21,87% | 21,87% | 21,95%          |

## I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-----------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre EEFF |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
| Prepagos Totales    | 0                 | 3      | 1      | 1      | 3      | 2      | 4      | 0      | 1      | 2       | 0      | 0      | 2               |
| Total Prepagos      | 0                 | 3      | 1      | 1      | 3      | 2      | 4      | 0      | 1      | 2       | 0      | 0      | 2               |
| Prepagos Acumulados | 205               | 208    | 209    | 210    | 213    | 215    | 219    | 219    | 220    | 222     | 222    | 222    | 224             |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-----------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre EEFF |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
| Prepagos Totales    | 0,00%             | 0,38%  | 0,13%  | 0,13%  | 0,38%  | 0,26%  | 0,51%  | 0,00%  | 0,13%  | 0,26%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,26%           |
| Total Prepagos      | 0,00%             | 0,38%  | 0,13%  | 0,13%  | 0,38%  | 0,26%  | 0,51%  | 0,00%  | 0,13%  | 0,26%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,26%           |
| Prepagos Acumulados | 26,18%            | 26,56% | 26,69% | 26,82% | 27,20% | 27,46% | 27,97% | 27,97% | 28,10% | 28,35%  | 28,35% | 28,35% | 28,61%          |

## I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                 |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-----------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre EEFF |
| Tasa de Originacion | 11,44%            | 11,60% | 13,92% | 11,72% | 11,54% | 11,67% | 11,37% | 0,00%  | 10,97% | 11,58%  | 0,00%  | 0,00%  | 12,32%          |
| Plazo Transcurrido  | 174               | 170    | 175    | 181    | 179    | 175    | 179    | -      | 188    | 179     | -      | -      | 187             |
| Plazo Remanente     | 64                | 68     | 63     | 57     | 59     | 63     | 59     | -      | 50     | 59      | -      | -      | 51              |

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido siendo afectado por el prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés en años recientes y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,85% y el de diciembre 2019 un 21,95% teniendo una variación al alza de un 1,07% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

### **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 recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

[illegible]

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

[illegible]

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 27                | 28     | 26     | 27     | 21     | 19     | 15     | 16     | 7      | 10      | 9      | 19     | 22                 |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Activos Liquidados                        | 129               | 129    | 129    | 129    | 129    | 129    | 129    | 129    | 129    | 129     | 129    | 129    | 129                |

## **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Activos en Proceso Judicial               | 3,45%               | 3,58%  | 3,32%  | 3,45%  | 2,68%  | 2,43%  | 1,92%  | 2,04%  | 0,89%  | 1,28%   | 1,15%  | 2,43%  | 2,81%              |
| 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                        | 16,48%              | 16,48% | 16,48% | 16,48% | 16,48% | 16,48% | 16,48% | 16,48% | 16,48% | 16,48%  | 16,48% | 16,48% | 16,48%             |

## **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A diciembre de 2018 el indicador muestra un 1,75% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2019 fue de un 1,2% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. 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.

Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

|                         | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,44%  | 11,44% | 11,44% | 11,43%             |
| Relación Deuda/Garantía | 38,70% | 38,24% | 37,78% | 37,30% | 36,85% | 36,36% | 35,92% | 35,44% | 34,96% | 34,64%  | 34,22% | 33,72% | 33,27%             |
| Plazo Transcurrido      | 174    | 175    | 176    | 177    | 178    | 179    | 180    | 181    | 182    | 183     | 184    | 185    | 186                |
| Plazo Remanente         | 64     | 63     | 62     | 61     | 60     | 59     | 58     | 57     | 56     | 55      | 54     | 53     | 52                 |

## **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado de 38,70% en diciembre de 2018 a 33,27% en diciembre de 2019, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18    | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%              |
| Tasa Pasivo Total         | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%              |
| Saklo Insoluto preferente | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                  |
| Saklo Insoluto Total      | 4.359.410 | 4.407.647 | 4.407.647 | 4.407.647 | 4.456.417 | 4.456.417 | 4.456.417 | 3.074.497 | 3.074.497 | 3.074.497 | 2.926.293 | 2.926.293 | 2.926.293          |
| Valor Par Preferente      | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                  |
| Valor Par Total           | 4.355.819 | 4.080.415 | 4.095.410 | 4.110.404 | 3.872.962 | 3.887.195 | 3.901.427 | 3.639.169 | 3.652.542 | 3.665.915 | 3.431.971 | 3.444.583 | 3.467.927          |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18    | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54               |
| Razón Tasas                       | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica          |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,87      | 0,84      | 0,83      | 0,82      | 0,79      | 0,78      | 0,76      | 1,09      | 1,07      | 1,05      | 1,09      | 1,07      | 1,05               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | n/a       | 0,85      | 0,84      | 0,83      | 0,80      | 0,79      | 0,78      | 1,10      | 1,08      | 1,07      | 1,09      | 1,08      | 1,06               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | n/a       | 0,55      | 0,52      | 0,52      | 0,52      | 0,53      | 0,51      | 0,73      | 0,71      | 0,70      | 0,71      | 0,67      | 0,69               |

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2019 en 0,69%.

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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 41.783 | 45.772 | 38.734 | 43.905 | 41.781 | 46.847 | 46.172 | 47.615 | 46.571 | 43.209  | 44.734 | 43.114 | 45.418             |
| Ingresos deudores morosos | 30.269 | 32.981 | 28.542 | 38.713 | 36.834 | 34.011 | 29.571 | 32.392 | 33.209 | 24.575  | 28.869 | 23.402 | 32.106             |
| Ingresos por prepago      | -      | 25.604 | 4.592  | 8.083  | 27.580 | 18.178 | 35.377 | -      | 10.259 | 16.335  | -      | -      | 12.498             |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 5.143  | 6.199   | 17.350 | 5.927  | 11.149  | 5.290  | 4.172  | 15.635  | 9.291  | 3.507   | 15.070  | 5.148  | 6.986              |
| 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      | 290.592 | 0      | 0      | 250.779 | 0      | 0      | 275.205 | 0      | 0       | 246.406 | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | -      | -       | -      | -      | -       | -      | -      | -       | -      | -       | -       | -      | -                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte 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 y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | Trimestres -4 | Trimestre -3 | Trimestres -2 | Trimestre -1 | Trimestre Actual |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| Excedentes Retirados   |               |              |               |              |                  |
| Excedentes del Periodo |               |              |               |              |                  |
| Excdentes 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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-9- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-9 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b>                                                           | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010 Disponible                                                        |                        | 865.186            | 1.018.150          |
| 11.020 Valores negociables                                               |                        | 115.026            | 137.824            |
| 11.100 Activo securitizado (corto plazo)                                 |                        | 2.447.268          | 2.566.501          |
| 11.110 Activo securitizado (corto plazo )                                |                        | 2.903.836          | 3.037.736          |
| 11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     |                        | (456.568)          | (471.235)          |
| 11.200 Otros activos circulantes                                         |                        | 789.441            | 774.626            |
| <b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>4.216.921</b>   | <b>4.497.101</b>   |
| 13.100 Activo securitizado (largo plazo)                                 |                        | 14.690.285         | 17.098.212         |
| 13.110 Activo securitizado largo plazo                                   |                        | 14.690.285         | 17.098.212         |
| 13.120 Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)                   |                        | -                  | -                  |
| 13.140 Menor valor en colocación de títulos de deuda                     |                        | 72.332             | 82.558             |
| 13.150 Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)             |                        | (131.449)          | (151.266)          |
| 13.160 Gastos de colocación                                              |                        | -                  | -                  |
| 13.170 Otros activos                                                     |                        | -                  | -                  |
| <b>13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        |                        | <b>14.631.168</b>  | <b>17.029.504</b>  |
| <b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>                                              |                        | <b>18.848.090</b>  | <b>21.526.609</b>  |
| <b>PASIVOS</b>                                                           | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
| 21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia              |                        | 15.467             | 15.811             |
| 21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                |                        | 3.538              | 3.542              |
| 21.020 Remuneración por pagar por auditoría externa                      |                        | 245                | -                  |
| 21.025 Remuneración por pagar al banco pagador                           |                        | 421                | 422                |
| 21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        |                        | 982                | 984                |
| 21.040 Excedentes por pagar                                              |                        | -                  | -                  |
| 21.050 Obligaciones por prepagos                                         |                        | 107.933            | 176.500            |
| 21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      |                        | -                  | -                  |
| 21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              |                        | -                  | -                  |
| 21.080 Otros acreedores (corto plazo)                                    |                        | 95.669             | 81.652             |
| 21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) |                        | 951.671            | 1.221.131          |
| <b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>1.175.926</b>   | <b>1.500.042</b>   |
| 22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    |                        | 19.046.505         | 21.332.589         |
| 22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       |                        | -                  | -                  |
| 22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              |                        | -                  | -                  |
| 22.040 Otros acreedores (largo plazo)                                    |                        | -                  | -                  |
| <b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                |                        | <b>19.046.505</b>  | <b>21.332.589</b>  |
| 23.100 Reservas de excedentes anteriores                                 |                        | (1.306.021)        | (1.252.695)        |
| 23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    |                        | (1.306.021)        | (1.252.695)        |
| 23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              |                        | -                  | -                  |
| 23.200 Excedentes del ejercicio                                          |                        | (68.320)           | (53.327)           |
| 23.300 Retiros de excedentes (menos)                                     |                        | -                  | -                  |
| 23.400 Aportes adicionales (más)                                         |                        | -                  | -                  |
| <b>23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       |                        | <b>(1.374.341)</b> | <b>(1.306.021)</b> |
| <b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>                                              |                        | <b>18.848.090</b>  | <b>21.526.609</b>  |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9  
(cifras en miles de pesos)**

|                 | Para el ejercicio comprendido entre el<br>y el             | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-----------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 1.158.706                | 1.429.994                |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 7.335                    | 6.819                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 493.022                  | 603.889                  |
| 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       | 19.816                   | 19.817                   |
| 35.190          | Otros ingresos                                             | 145.720                  | 168.119                  |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>1.824.599</b>         | <b>2.228.638</b>         |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (128.104)                | (132.204)                |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (14.265)                 | (14.267)                 |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)                  | (1.543)                  |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (1.689)                  | (1.689)                  |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (5.898)                  | (5.896)                  |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (1.109.675)              | (1.209.303)              |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (546.223)                | (659.044)                |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | (53.425)                 | (60.912)                 |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | -                        | (130.929)                |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | (10.226)                 | (10.226)                 |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               | (59.020)                 | (92.477)                 |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(1.929.774)</b>       | <b>(2.318.491)</b>       |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | 36.855                   | 36.524                   |
| 23.200          | <b>DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO</b>                  | <b>(68.320)</b>          | <b>(53.327)</b>          |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9**

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 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, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaria de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**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 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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%

**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.

| <b>Porcentaje de actualización:</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$456.568 y M\$471.235 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.467 (M\$15.811 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor y mayor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este mayor y menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) Bienes recuperados**

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

**ñ) 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-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                         | Indice de<br>reajustabilidad | M\$    |        |
|---------------------------------|------------------------------|--------|--------|
|                                 |                              | 2019   | 2018   |
| Activos no monetarios           | UF                           | 349    | 1.138  |
| Cuentas de resultados           | IPC                          | 934    | 1.266  |
| Déficit (Excedentes) acumulados | IPC                          | 35.572 | 34.120 |
| Totales                         |                              | 36.855 | 36.524 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                 | Moneda | Total<br>M\$ |         |
|-----------------------------|--------|--------------|---------|
|                             |        | 2019         | 2018    |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$     | 115.026      | 137.824 |
| Totales                     |        | 115.026      | 137.824 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |         | Monto M\$ |         |
|---------|-------------------------|---------|-----------|---------|
|         | 2019                    | 2018    | 2019      | 2018    |
| 1a 3    | 437                     | 422     | 119.934   | 112.002 |
| 4 o más | 117                     | 128     | 533.077   | 509.263 |
| Totales | 554                     | 550 (a) | 653.011   | 621.265 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.494 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (1.555 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 10,3% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 98 meses (108 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                             | Corto plazo M\$ |           | Largo plazo M\$ |            | Total cartera M\$ |            | Tasa Transferencia % |
|-----------------------------|-----------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|------------|----------------------|
|                             | 2019            | 2018      | 2019            | 2018       | 2019              | 2018       |                      |
| Valor par                   | 2.617.222       | 2.707.354 | 13.240.325      | 15.238.625 | 15.857.547        | 17.945.979 | 10,3                 |
| Aj. Tasa valorización       | 286.614         | 330.382   | 1.449.960       | 1.859.587  | 1.736.574         | 2.189.969  | 6,9                  |
| Prov. Activos securitizados | (456.568)       | (471.235) | -               | -          | (456.568)         | (471.235)  |                      |
| Totales                     | 2.447.268       | 2.566.501 | 14.690.285      | 17.098.212 | 17.137.553        | 19.664.713 |                      |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                               | M\$            |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 2019           | 2018           |
| Bienes recuperados por leasing (a)     | 91.048         | 112.261        |
| Activos Securitizados en mora (b)      | 653.011        | 621.265        |
| Cuenta por cobrar término de contratos | 11.386         | 11.705         |
| Otros                                  | 33.996         | 29.395         |
| <b>Totales</b>                         | <b>789.441</b> | <b>774.626</b> |

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

| RUT            | Sociedad                     | 31-12-2019                     |                   | 31-12-2018                     |                   |
|----------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|                |                              | Monto amortizado en el período | Saldo menor valor | Monto amortizado en el período | Saldo menor valor |
| 96.847.360-3   | Patrimonio Separado BSECS-9  | (3.480)                        | (23.082)          | (3.480)                        | (26.562)          |
| 96.847.360-3   | Patrimonio Separado BSECS-11 | (6.746)                        | (49.250)          | (6.746)                        | (55.996)          |
| <b>Totales</b> |                              | <b>(10.226)</b>                | <b>(72.332)</b>   | <b>(10.226)</b>                | <b>(82.558)</b>   |

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Mayor valor

| RUT            | Sociedad                    | 31-12-2019                     |                   | 31-12-2018                     |                   |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|                |                             | Monto amortizado en el período | Saldo mayor valor | Monto amortizado en el período | Saldo mayor valor |
| 96.847.360-3   | Patrimonio Separado BSECS-9 | 19.816                         | 131.449           | 19.817                         | 151.266           |
| <b>Totales</b> |                             | <b>19.816</b>                  | <b>131.449</b>    | <b>19.817</b>                  | <b>151.266</b>    |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$    |        |
|-----------------------------|--------|--------|
|                             | 2019   | 2018   |
| Administración primaria (a) | 8.036  | 8.372  |
| Administración maestra (b)  | 7.431  | 7.439  |
| Totales                     | 15.467 | 15.811 |

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes 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 0,19 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., su calidad de administrador maestro equivale a UF 262,5 trimestrales.

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$    |        |
|--------------------|--------|--------|
|                    | 2019   | 2018   |
| Facturas por pagar | 7.740  | 13.405 |
| Seguros            | 87.929 | 43.598 |
| Otros              | -      | 24.649 |
| Totales            | 95.669 | 81.652 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - 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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie      | Monto<br>Nominal<br>Vigente | Unidad<br>de<br>reaj. | Tasa<br>interés | Plazo<br>final | Periodicidad<br>pago<br>int. | pago<br>amortiz. | Valor par<br>M\$<br>2019 | M\$<br>2018 | Coloc.en<br>Chile o en el<br>extranjero |
|---------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 495-06-03-07              | BSECS-9A1  |                             | UF                    | 4,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 385.643                  | 510.643     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11A2 |                             | UF                    | 4,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 338.781                  | 447.691     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12A3 |                             | UF                    | 4,7%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 335.180                  | 439.297     | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |            |                             |                       |                 |                |                              |                  | (107.933)                | (176.500)   |                                         |
| Total porción corto plazo |            |                             |                       |                 |                |                              |                  | 951.671                  | 1.221.131   |                                         |
| Bonos largo plazo         |            |                             |                       |                 |                |                              |                  |                          |             |                                         |
| 495-06-03-07              | BSECS-9A1  | 109.427                     | UF                    | 4,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.684.506                | 2.620.813   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-9B1  | 53.489                      | UF                    | 5,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.532.853                | 1.534.354   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-9C1  | 31.324                      | UF                    | 5,5%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 898.729                  | 899.608     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-9D1  | 25.754                      | UF                    | 6,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 739.792                  | 740.516     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-9E1  | 28.837                      | UF                    | 7,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 830.299                  | 831.111     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-9F1  | 72.509                      | UF                    | 7,5%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 2.246.933                | 2.092.220   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11A2 | 100.504                     | UF                    | 4,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.578.646                | 2.428.416   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11B2 | 56.358                      | UF                    | 5,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.615.071                | 1.616.651   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11C2 | 19.505                      | UF                    | 5,5%            | 02-04-2026     | trim.                        | trim.            | 559.626                  | 560.174     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11D2 | 9.528                       | UF                    | 6,0%            | 03-04-2026     | trim.                        | trim.            | 273.695                  | 273.963     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11E2 | 18.375                      | UF                    | 7,0%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 529.069                  | 529.587     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-11F2 | 54.396                      | UF                    | 7,5%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.685.625                | 1.569.575   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12A3 | 99.903                      | UF                    | 4,7%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.597.494                | 2.424.410   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12B3 | 38.687                      | UF                    | 5,2%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.109.193                | 1.110.278   | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12C3 | 12.465                      | UF                    | 5,2%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 357.384                  | 357.734     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12D3 | 6.557                       | UF                    | 5,2%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 187.995                  | 188.180     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12E3 | 9.835                       | UF                    | 5,2%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 281.979                  | 282.255     | nacional                                |
| 495-06-03-07              | BSECS-12F3 | 44.348                      | UF                    | 5,2%            | 01-04-2026     | trim.                        | trim.            | 1.337.615                | 1.272.744   | nacional                                |
| Total largo plazo         |            |                             |                       |                 |                |                              |                  | 19.046.505               | 21.332.589  |                                         |

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, respectivamente.

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.

**Nota 14- Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 31-12-2019            |                          | 31-12-2018            |                          |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                              | M\$                   |                          | M\$                   |                          |
|                              | Excedentes Acumulados | Excedentes del Ejercicio | Excedentes Acumulados | Excedentes del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (1.270.449)           | -                        | (1.185.384)           | -                        |
| Revalorización de excedentes | (35.572)              | -                        | (33.191)              | -                        |
| Excedentes del ejercicio     | -                     | (68.320)                 | -                     | (51.875)                 |
| Saldo final                  | (1.306.021)           | (68.320)                 | (1.218.575)           | (51.875)                 |
| Saldo actualizado            | -                     | -                        | (1.252.695)           | (53.327)                 |

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                  | M\$     |         |
|---------------------------|---------|---------|
|                           | 2.019   | 2.018   |
| Liberación de provisiones | 54.618  | 46.187  |
| Ventas de viviendas       | 80.725  | 98.784  |
| Bienes recuperados        | 10.377  | 23.148  |
| Totales                   | 145.720 | 168.119 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

|                      |     | M\$      |          |
|----------------------|-----|----------|----------|
| Detalle              |     | 2019     | 2018     |
| Legales y notariales | (a) | (41.990) | (55.603) |
| Seguros              | (a) | -        | (12.123) |
| Otros gastos         | (a) | (17.030) | (24.751) |
| Totales              |     | (59.020) | (92.477) |

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$       |           |
|-------------------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019      | 2018      |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (98.296)  | (102.323) |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (29.808)  | (29.881)  |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.898)   | (5.896)   |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.689)   | (1.689)   |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)   | (1.543)   |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (14.265)  | (14.267)  |
| Totales                                         |     | (151.204) | (155.599) |

|                                                  | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes 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) Humphreys Clasificadora de riesgo            | mensual      | trimestral  | devengado |
| (6) Feller Rate Clasificadora de riesgo          | mensual      | anual       | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-9 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, con las excepciones de Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019, y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - 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 A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| RUBRO                                                 | MONEDA            | MONTO      |            |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                       |                   | M\$        |            |
|                                                       |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                                            | \$NO REAJUSTABLES | 865.186    | 1.018.150  |
| VALORES NEGOCIABLES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 115.026    | 137.824    |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)                   | \$REAJUSTABLES    | 2.903.836  | 3.037.736  |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO                 | \$NO REAJUSTABLES | (456.568)  | (471.235)  |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES                             | \$NO REAJUSTABLES | 789.441    | 774.626    |
| OTROS ACTIVOS                                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)                   | \$REAJUSTABLES    | 14.690.285 | 17.098.212 |
| MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA         | \$REAJUSTABLES    | 72.332     | 82.558     |
| MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS) | \$REAJUSTABLES    | (131.449)  | (151.266)  |
| TOTAL ACTIVOS                                         |                   |            |            |
|                                                       | \$NO REAJUSTABLES | 1.313.085  | 1.459.365  |
|                                                       | \$REAJUSTABLES    | 17.535.004 | 20.067.240 |
| TOTAL ACTIVOS                                         |                   | 18.848.089 | 21.526.605 |

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO      |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | M\$        |            |
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 15.467     | 15.811     |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 3.538      | 3.542      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245        | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 421        | 422        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 982        | 984        |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 107.933    | 176.500    |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 95.669     | 81.652     |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 951.671    | 1.221.130  |
| EXCEDENTES POR PAGAR                               | \$REAJUSTABLES    | -          | -          |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 203.602    | 258.152    |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 972.324    | 1.241.889  |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 1.175.926  | 1.500.041  |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                             | 3 a 5 años   |                             | 5 a 10 años  |                             | más de 10 años |                             | Totales<br>M\$ |
|--------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | Tasa int.<br>prom.<br>anual |                |
| Bonos BSECS-9A1          | \$REAJUSTABLES | 698.521      | 4,0%                        | 631.389      | 4,0%                        | 354.597      | 4,0%                        | -              | -                           | 1.684.506      |
| Bonos BSECS-9B1          | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.532.853      | 5,0%                        | 1.532.853      |
| Bonos BSECS-9C1          | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 898.729        | 5,5%                        | 898.729        |
| Bonos BSECS-9D1          | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 739.792        | 6,0%                        | 739.792        |
| Bonos BSECS-9E1          | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 830.299        | 7,0%                        | 830.299        |
| Bonos BSECS-9F1          | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 2.246.933      | 7,5%                        | 2.246.933      |
| Bonos BSECS-11A2         | \$REAJUSTABLES | 626.714      | 4,0%                        | 552.944      | 4,0%                        | 398.988      | 4,0%                        | -              | -                           | 1.578.646      |
| Bonos BSECS-11B2         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.615.071      | 5,0%                        | 1.615.071      |
| Bonos BSECS-11C2         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 559.626        | 5,5%                        | 559.626        |
| Bonos BSECS-11D2         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 273.695        | 6,0%                        | 273.695        |
| Bonos BSECS-11E2         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 529.069        | 7,0%                        | 529.069        |
| Bonos BSECS-11F2         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.685.625      | 7,5%                        | 1.685.625      |
| Bonos BSECS-12A3         | \$REAJUSTABLES | 625.276      | 4,7%                        | 563.720      | 4,7%                        | 408.497      | 4,7%                        | -              | -                           | 1.597.494      |
| Bonos BSECS-12B3         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.109.193      | 5,2%                        | 1.109.193      |
| Bonos BSECS-12C3         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 357.384        | 5,2%                        | 357.384        |
| Bonos BSECS-12D3         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 187.995        | 5,2%                        | 187.995        |
| Bonos BSECS-12E3         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 281.979        | 5,2%                        | 281.979        |
| Bonos BSECS-12F3         | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | -            | -                           | 1.337.615      | 5,2%                        | 1.337.615      |
| Total pasivo largo plazo |                | 1.950.511    |                             | 1.748.053    |                             | 1.162.082    |                             | 14.185.859     |                             | 19.046.505     |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**d) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

| RUBRO                           | MONEDA         | 1 a 3 años       |                             | 3 a 5 años       |                             | 5 a 10 años      |                             | más de 10 años    |                             | Totales<br>M\$    |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                 |                | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$      | Tasa int.<br>prom.<br>anual |                   |
| Bonos BSECS-9A1                 | \$REAJUSTABLES | 944.648          | 4,0%                        | 833.454          | 4,0%                        | 842.711          | 4,0%                        | 0                 | 4,0%                        | 2.620.814         |
| Bonos BSECS-9B1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 1.534.352         | 5,0%                        | 1.534.353         |
| Bonos BSECS-9C1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 899.608           | 5,5%                        | 899.609           |
| Bonos BSECS-9D1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 740.516           | 6,0%                        | 740.517           |
| Bonos BSECS-9E1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 831.111           | 7,0%                        | 831.111           |
| Bonos BSECS-9F1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 2.092.220         | 7,5%                        | 2.092.220         |
| Bonos BSECS-11A2                | \$REAJUSTABLES | 836.982          | 4,0%                        | 740.277          | 4,0%                        | 851.156          | 4,0%                        | 0                 | 4,0%                        | 2.428.415         |
| Bonos BSECS-11B2                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 1.616.651         | 5,0%                        | 1.616.651         |
| Bonos BSECS-11C2                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 560.174           | 5,5%                        | 560.174           |
| Bonos BSECS-11D2                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 273.963           | 6,0%                        | 273.963           |
| Bonos BSECS-11E2                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 529.587           | 7,0%                        | 529.587           |
| Bonos BSECS-11F2                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 1.569.575         | 7,5%                        | 1.569.575         |
| Bonos BSECS-12A3                | \$REAJUSTABLES | 820.027          | 4,7%                        | 745.512          | 4,7%                        | 858.870          | 4,7%                        | 0                 | 4,7%                        | 2.424.409         |
| Bonos BSECS-12B3                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 1.110.278         | 5,2%                        | 1.110.278         |
| Bonos BSECS-12C3                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 357.734           | 5,2%                        | 357.734           |
| Bonos BSECS-12D3                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 188.180           | 5,2%                        | 188.180           |
| Bonos BSECS-12E3                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 282.255           | 5,2%                        | 282.255           |
| Bonos BSECS-12F3                | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 1.272.744         | 5,2%                        | 1.272.744         |
| <b>Total pasivo largo plazo</b> |                | <b>2.601.657</b> |                             | <b>2.319.243</b> |                             | <b>2.552.737</b> |                             | <b>13.858.948</b> |                             | <b>21.332.589</b> |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 23 - 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 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 Contable | Valor Contable | Cumplimiento |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
|                     |                                                | Clasificadora                        | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | M\$            | M\$            |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                 | No aplica                            | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 89.065         | 72.173         | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                 | No aplica                            | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 776.121        | 945.977        | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A. | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 115.026        | 137.824        | Cumple       |

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 26 – 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.

A marzo de 2018, la demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. con fecha 2 de octubre de 2012, fue rechazada por el árbitro que conocía de ella, y los plazos para impugnarla se encuentran vencidos.

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B1, B2 y B3 de “AA+” a “AAA”.

En noviembre Feller Rate aumento la clasificación de la serie C de “AA” a “AAA” y la serie D de “A” a “AA” y en la misma fecha la clasificadora de riesgo Humphresys aumento la clasificación de la serie D de “A+” a “AA”.

**Nota 27 – 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 28 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 66 láminas de securitización por M\$391.890 y M\$384.203, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 9**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 495

## **I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo**

### **1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9**

#### **II.1 Composición de la cartera**

|                                    | <b>Inicio</b> | <b>Actual</b> |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Numero de Activos                  | 973           | 1494          |
| Saldo Insoluto Total               | 16.382.509    | 15.690.699    |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 18.506        | 12.313        |
| Tasa de Originación                | 10,41%        | 9,99%         |
| Plazo Transcurrido                 | 16            | 151           |
| Plazo Remanente                    | 224           | 98            |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 77,06%        | 46,37%        |

## **I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado**

| Originador             | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                        |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Concreces Leasing S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 973                         | 1494           |
|                        |                                                              |                             |                |
|                        |                                                              |                             |                |

|                                      |                                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Administrador Primario:              | Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES 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

|            | Monto Adeudado |           | Número de Bonos |         | Plazo Remanente (meses) |         | Tasa Emisión |
|------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|---------|--------------|
|            | Inicial        | Vigente   | Inicial         | Vigente | Inicial                 | Vigente |              |
| Serie      |                |           |                 |         |                         |         |              |
| BSECS-9A1  | 16.377.300     | 2.049.947 | 1157            | 374     | 231                     | 81      | 4,00%        |
| BSECS-9B1  | 1.477.779      | 1.514.271 | 522             | 522     | 231                     | 81      | 5,00%        |
| BSECS-9C1  | 775.692        | 886.785   | 274             | 274     | 231                     | 81      | 5,50%        |
| BSECS-9D1  | 577.523        | 729.095   | 204             | 204     | 231                     | 81      | 6,00%        |
| BSECS-9E1  | 622.819        | 816.375   | 220             | 220     | 231                     | 81      | 7,00%        |
| BSECS-9F1  | 877.608        | 2.206.678 | 310             | 310     | 231                     | 81      | 7,50%        |
| BSECS-11A2 | 13.532.151     | 1.898.722 | 956             | 319     | 219                     | 81      | 4,00%        |
| BSECS-11B2 | 1.557.047      | 1.595.496 | 550             | 550     | 219                     | 81      | 5,00%        |
| BSECS-11C2 | 509.579        | 552.190   | 180             | 180     | 219                     | 81      | 5,50%        |
| BSECS-11D2 | 226.480        | 269.737   | 80              | 80      | 219                     | 81      | 6,00%        |
| BSECS-11E2 | 424.649        | 520.207   | 150             | 150     | 219                     | 81      | 7,00%        |
| BSECS-11F2 | 707.749        | 1.655.427 | 250             | 250     | 219                     | 81      | 7,50%        |
| BSECS-12A3 | 11.380.596     | 1.910.618 | 804             | 278     | 204                     | 81      | 4,70%        |
| BSECS-12B3 | 1.081.440      | 1.095.231 | 382             | 382     | 204                     | 81      | 5,20%        |
| BSECS-12C3 | 339.719        | 352.883   | 120             | 120     | 204                     | 81      | 5,20%        |
| BSECS-12D3 | 169.860        | 185.615   | 60              | 60      | 204                     | 81      | 5,20%        |
| BSECS-12E3 | 254.789        | 278.423   | 90              | 90      | 204                     | 81      | 5,20%        |
| BSECS-12F3 | 775.692        | 1.320.782 | 274             | 274     | 204                     | 81      | 5,20%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie (fusion 9 - 11 - 12) |             |            | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|----------------------------|-------------|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                            |             |            | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-9A1                  | BSECS- 11A2 | BSECS-12A3 | AAA                   | AAA                  | AAA                   | AAA                  |
| BSECS-9B1                  | BSECS- 11B2 | BSECS-12B3 | AA                    | AAA                  | AA                    | AAA                  |
| BSECS-9C1                  | BSECS- 11C2 | BSECS-12C3 | A                     | AAA                  | A                     | AAA                  |
| BSECS-9D1                  | BSECS- 11D2 | BSECS-12D3 | BBB                   | AA                   | BBB-                  | AA+                  |
| BSECS-9E1                  | BSECS- 11E2 | BSECS-12E3 | BB                    | BBB                  | B                     | BBB-                 |
| BSECS-9F1                  | BSECS- 11F2 | BSECS-12F3 | C                     | C                    | C                     | C                    |

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad                 | Saldo Insoluto |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     |                    |
| Al día                    | 11.251.559     | 10.769.413 | 10.146.594 | 10.815.388 | 10.247.519 | 10.491.777 | 10.387.964 | 10.517.114 | 10.353.115 | 10.192.116 | 10.020.360 | 9.782.188  | 9.722.030          |
| 1 cuota en mora           | 2.898.683      | 2.996.890  | 3.398.722  | 2.899.221  | 3.096.796  | 2.799.598  | 3.019.651  | 2.556.699  | 2.603.127  | 2.482.442  | 2.540.591  | 2.611.564  | 2.427.068          |
| 2 cuota en mora           | 1.517.837      | 1.875.534  | 1.892.831  | 1.752.867  | 1.946.648  | 1.762.435  | 1.581.761  | 1.607.976  | 1.667.569  | 1.666.776  | 1.761.246  | 1.784.460  | 1.794.765          |
| 3 cuota en mora           | 525.121        | 357.017    | 450.694    | 345.211    | 277.551    | 440.220    | 354.242    | 520.110    | 260.282    | 502.558    | 482.911    | 392.319    | 457.432            |
| 4 cuota en mora           | 283.835        | 289.611    | 246.042    | 217.958    | 194.971    | 185.232    | 218.694    | 247.202    | 336.209    | 200.349    | 177.588    | 201.397    | 189.393            |
| 5 cuota en mora           | 152.364        | 157.148    | 244.541    | 124.026    | 199.472    | 77.088     | 119.185    | 85.496     | 193.498    | 190.979    | 79.070     | 138.039    | 127.197            |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1.103.352      | 1.105.758  | 1.029.944  | 1.043.816  | 978.080    | 1.001.974  | 916.449    | 905.720    | 886.129    | 916.789    | 963.302    | 937.993    | 972.814            |
| Activos en liquidación    | 84.069         | 84.069     | 44.425     | 64.010     | 64.151     | 85.632     | 49.779     | 38.875     | 38.875     | 51.763     | 57.459     | 57.459     | 57.459             |
| TOTAL                     | 17.732.752     | 17.551.370 | 17.409.367 | 17.198.487 | 16.941.036 | 16.758.324 | 16.597.948 | 16.440.318 | 16.299.929 | 16.152.010 | 16.025.068 | 15.847.961 | 15.690.699         |

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

## Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|--------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |         |             |        |
| Al día                    | 63,45%                        | 61,36%  | 58,28%  | 62,89%  | 60,49%  | 62,61%  | 62,59%  | 63,97%  | 63,52%  | 63,10%  | 62,53%  | 61,73%  | 61,96%  |             |        |
| 1 cuota en mora           | 16,35%                        | 17,07%  | 19,52%  | 16,86%  | 18,28%  | 16,71%  | 18,19%  | 15,55%  | 15,97%  | 15,37%  | 15,85%  | 16,48%  | 15,47%  |             |        |
| 2 cuota en mora           | 8,56%                         | 10,69%  | 10,87%  | 10,19%  | 11,49%  | 10,52%  | 9,53%   | 9,78%   | 10,23%  | 10,32%  | 10,99%  | 11,26%  | 11,44%  |             |        |
| 3 cuota en mora           | 2,96%                         | 2,03%   | 2,59%   | 2,01%   | 1,64%   | 2,63%   | 2,13%   | 3,16%   | 1,60%   | 3,11%   | 3,01%   | 2,48%   | 2,92%   |             |        |
| 4 cuota en mora           | 1,60%                         | 1,65%   | 1,41%   | 1,27%   | 1,15%   | 1,11%   | 1,32%   | 1,50%   | 2,06%   | 1,24%   | 1,11%   | 1,27%   | 1,21%   |             |        |
| 5 cuota en mora           | 0,86%                         | 0,90%   | 1,40%   | 0,72%   | 1,18%   | 0,46%   | 0,72%   | 0,52%   | 1,19%   | 1,18%   | 0,49%   | 0,87%   | 0,81%   |             |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 6,22%                         | 6,30%   | 5,92%   | 6,07%   | 5,77%   | 5,98%   | 5,52%   | 5,51%   | 5,44%   | 5,68%   | 6,01%   | 5,92%   | 6,20%   |             |        |
| Activos en liquidación    | 0,47%                         | 0,48%   | 0,26%   | 0,37%   | 0,38%   | 0,51%   | 0,30%   | 0,24%   | 0,24%   | 0,32%   | 0,36%   | 0,36%   | 0,37%   |             |        |
| 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% |             |        |

## I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

### Morosidad sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |  | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--|-------------|--------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |  |             |        |
| Al día                    | 1005              | 974    | 930    | 989    | 949    | 978    | 968    | 984    | 973    | 966     | 960    | 940    |  | 940         |        |
| 1 cuota en mora           | 244               | 242    | 280    | 245    | 265    | 236    | 258    | 222    | 229    | 225     | 226    | 236    |  | 226         |        |
| 2 cuota en mora           | 134               | 170    | 169    | 157    | 174    | 164    | 147    | 150    | 158    | 153     | 162    | 168    |  | 166         |        |
| 3 cuota en mora           | 44                | 35     | 40     | 31     | 22     | 36     | 32     | 44     | 23     | 43      | 44     | 34     |  | 43          |        |
| 4 cuota en mora           | 21                | 24     | 24     | 16     | 17     | 15     | 19     | 20     | 28     | 18      | 17     | 22     |  | 18          |        |
| 5 cuota en mora           | 14                | 12     | 17     | 14     | 15     | 8      | 8      | 8      | 16     | 16      | 7      | 11     |  | 14          |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 93                | 94     | 89     | 89     | 87     | 86     | 83     | 82     | 80     | 83      | 86     | 86     |  | 87          |        |
| Activos en liquidación    | 7                 | 7      | 4      | 6      | 6      | 8      | 5      | 4      | 4      | 5       | 6      | 6      |  | 6           |        |
| TOTAL                     | 1555              | 1551   | 1549   | 1541   | 1529   | 1523   | 1515   | 1510   | 1507   | 1504    | 1502   | 1497   |  | 1494        |        |

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|--------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |         |             |        |
| Al día                    | 64,63%                          | 62,80%  | 60,04%  | 64,18%  | 62,07%  | 64,22%  | 63,89%  | 65,17%  | 64,57%  | 64,23%  | 63,91%  | 62,79%  | 62,92%  |             |        |
| 1 cuota en mora           | 15,69%                          | 15,60%  | 18,08%  | 15,90%  | 17,33%  | 15,50%  | 17,03%  | 14,70%  | 15,20%  | 14,96%  | 15,05%  | 15,76%  | 15,13%  |             |        |
| 2 cuota en mora           | 8,62%                           | 10,96%  | 10,91%  | 10,19%  | 11,38%  | 10,77%  | 9,70%   | 9,93%   | 10,48%  | 10,17%  | 10,79%  | 11,22%  | 11,11%  |             |        |
| 3 cuota en mora           | 2,83%                           | 2,26%   | 2,58%   | 2,01%   | 1,44%   | 2,36%   | 2,11%   | 2,91%   | 1,53%   | 2,86%   | 2,93%   | 2,27%   | 2,88%   |             |        |
| 4 cuota en mora           | 1,35%                           | 1,55%   | 1,55%   | 1,04%   | 1,11%   | 0,98%   | 1,25%   | 1,32%   | 1,86%   | 1,20%   | 1,13%   | 1,47%   | 1,20%   |             |        |
| 5 cuota en mora           | 0,90%                           | 0,77%   | 1,10%   | 0,91%   | 0,98%   | 0,53%   | 0,53%   | 0,53%   | 1,06%   | 1,06%   | 0,47%   | 0,73%   | 0,94%   |             |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 5,98%                           | 6,06%   | 5,75%   | 5,78%   | 5,69%   | 5,65%   | 5,48%   | 5,43%   | 5,31%   | 5,52%   | 5,73%   | 5,74%   | 5,82%   |             |        |
| Activos en liquidación    | 0,45%                           | 0,45%   | 0,26%   | 0,39%   | 0,39%   | 0,53%   | 0,33%   | 0,26%   | 0,27%   | 0,33%   | 0,40%   | 0,40%   | 0,40%   |             |        |
| 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 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 36,55% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 8,68%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2019 llegaron 38.04% y 8,22% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| Prepagos Totales    | 28.904         | 63.471    | -         | 71.992    | 124.564   | 42.437    | 24.290    | 38.049    | 20.525    | 14.495    | -         | 49.769    | 33.604             |
| Total Prepagos      | 28.904         | 63.471    | -         | 71.992    | 124.564   | 42.437    | 24.290    | 38.049    | 20.525    | 14.495    | -         | 49.769    | 33.604             |
| Prepagos Acumulados | 4.802.631      | 4.866.102 | 4.866.102 | 4.938.095 | 5.062.658 | 5.105.095 | 5.129.385 | 5.167.433 | 5.187.958 | 5.202.453 | 5.202.453 | 5.252.222 | 5.285.826          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,07%               | 0,15%  | 0,00%  | 0,17%  | 0,30%  | 0,10%  | 0,06%  | 0,09%  | 0,05%  | 0,04%   | 0,00%  | 0,12%  | 0,08%              |
| Total Prepagos      | 0,07%               | 0,15%  | 0,00%  | 0,17%  | 0,30%  | 0,10%  | 0,06%  | 0,09%  | 0,05%  | 0,04%   | 0,00%  | 0,12%  | 0,08%              |
| Prepagos Acumulados | 11,64%              | 11,79% | 11,79% | 11,97% | 12,27% | 12,37% | 12,43% | 12,52% | 12,57% | 12,61%  | 12,61% | 12,73% | 12,81%             |

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Número de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 2      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Totales    | 4                 | 4      | 0      | 6      | 11     | 4      | 2      | 4      | 2      | 2       | 0      | 5      | 3                  |
| Total Prepagos      | 4                 | 4      | 0      | 6      | 11     | 4      | 2      | 6      | 2      | 2       | 0      | 5      | 3                  |
| Prepagos Acumulados | 348               | 352    | 352    | 358    | 369    | 373    | 375    | 381    | 383    | 385     | 385    | 390    | 393                |

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

| Prepago             | Número de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Prepagos Parciales  | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,09%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,17%               | 0,17%  | 0,00%  | 0,26%  | 0,47%  | 0,17%  | 0,09%  | 0,17%  | 0,09%  | 0,09%   | 0,00%  | 0,21%  | 0,13%              |
| Total Prepagos      | 0,17%               | 0,17%  | 0,00%  | 0,26%  | 0,47%  | 0,17%  | 0,09%  | 0,26%  | 0,09%  | 0,09%   | 0,00%  | 0,21%  | 0,13%              |
| Prepagos Acumulados | 14,85%              | 15,02% | 15,02% | 15,28% | 15,75% | 15,92% | 16,01% | 16,26% | 16,35% | 16,43%  | 16,43% | 16,65% | 16,77%             |

## I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Tasa de Originación | 10,23% | 9,58%  | 9,50%  | 9,83%  | 9,76%  | 10,01% | 10,00% | 10,76% | 10,42% | 11,05%  | 0,00%  | 10,32% | 9,47%              |
| Plazo Transcurrido  | 142    | 139    | 123    | 144    | 142    | 145    | 146    | 144    | 134    | 168     | -      | 144    | 146                |
| Plazo Remanente     | 111    | 124    | 117    | 105    | 118    | 104    | 103    | 96     | 106    | 56      | -      | 114    | 94                 |

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual acumulado de prepago fue 11,64% y a diciembre de 2019 a un 12,81% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

## **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 prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de 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<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------|
|                                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 2.168.002      | 2.233.041 | 2.062.244 | 2.010.509 | 1.874.716 | 1.753.785 | 1.659.995 | 1.665.076 | 1.791.929 | 1.659.693 | 1.640.497 | 1.712.464 | 1.726.155   |        |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 84.069         | 84.069    | 44.425    | 64.010    | 64.151    | 85.632    | 49.779    | 38.875    | 38.875    | 51.763    | 57.459    | 57.459    | 57.459      |        |
| Activos Liquidados                        | 7.200.152      | 7.200.152 | 7.253.265 | 7.253.265 | 7.276.701 | 7.276.701 | 7.323.458 | 7.334.363 | 7.334.363 | 7.334.363 | 7.334.363 | 7.334.363 | 7.334.363   |        |

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18           | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 5,24%            | 5,39%  | 4,98%  | 4,86%  | 4,53%  | 4,24%  | 4,01%  | 4,02%  | 4,33%  | 4,01%   | 3,96%  | 4,14%  | 4,17%       |        |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0,20%            | 0,20%  | 0,11%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,21%  | 0,12%  | 0,09%  | 0,09%  | 0,13%   | 0,14%  | 0,14%  | 0,14%       |        |
| Activos Liquidados                        | 17,39%           | 17,39% | 17,52% | 17,52% | 17,58% | 17,58% | 17,69% | 17,71% | 17,71% | 17,71%  | 17,71% | 17,71% | 17,71%      |        |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 159               | 165    | 153    | 151    | 139    | 128    | 129    | 132    | 142    | 132     | 131    | 140    | 142         |        |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 7                 | 7      | 4      | 6      | 6      | 8      | 5      | 4      | 4      | 5       | 6      | 6      | 6           |        |
| Activos Liquidados                        | 431               | 431    | 435    | 435    | 437    | 437    | 441    | 442    | 442    | 442     | 442    | 442    | 442         |        |

## Activos en incumplimiento en término de número de activos %

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 6,79%               | 7,05%  | 6,53%  | 6,45%  | 5,94%  | 5,47%  | 5,51%  | 5,64%  | 6,06%  | 5,64%   | 5,59%  | 5,98%  |             | 6,06%  |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0,30%               | 0,30%  | 0,17%  | 0,26%  | 0,26%  | 0,34%  | 0,21%  | 0,17%  | 0,17%  | 0,21%   | 0,26%  | 0,26%  |             | 0,26%  |
| Activos Liquidados                        | 18,40%              | 18,40% | 18,57% | 18,57% | 18,66% | 18,66% | 18,83% | 18,87% | 18,87% | 18,87%  | 18,87% | 18,87% |             | 18,87% |

### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, si se desvían las variables que se consideran como estándar o supuestos originales que determinan una estructuración (precio, costo y tiempo).

A diciembre de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron el 5,24% del total de la cartera vigente y a diciembre 2019 un 4,17%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. 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 del bien recuperado.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

|                         | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Tasa Activos            | 10,01% | 10,01% | 10,01% | 10,01% | 10,01% | 10,01% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00%  | 10,00% | 9,99%  |             | 9,99%  |
| Relación Deuda/Garantía | 50,28% | 49,95% | 49,61% | 49,26% | 48,91% | 48,57% | 48,40% | 48,07% | 47,75% | 47,42%  | 47,09% | 46,73% |             | 46,37% |
| Plazo Transcurrido      | 140    | 141    | 142    | 143    | 144    | 145    | 146    | 147    | 148    | 149     | 150    | 151    |             | 151    |
| Plazo Remanente         | 108    | 107    | 107    | 106    | 105    | 104    | 103    | 102    | 101    | 100     | 99     | 98     |             | 98     |

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 50,28% a diciembre de 2018 y 46,37% a diciembre de 2019. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes<br>EEFF | Cierre     |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      | 4,19%      |             | 4,19%      |
| Tasa Pasivo Total         | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      | 4,51%      |             | 4,51%      |
| Saldo Insoluto preferente | 8.771.394  | 8.036.980  | 8.036.980  | 8.036.980  | 7.329.632  | 7.329.632  | 7.329.632  | 6.537.313  | 6.537.313  | 6.537.313  | 5.859.286  | 5.859.286  |             | 5.859.286  |
| Saldo Insoluto Total      | 22.415.872 | 21.763.013 | 21.763.013 | 21.763.013 | 21.138.619 | 21.138.619 | 21.138.619 | 20.430.680 | 20.430.680 | 20.430.680 | 19.838.482 | 19.838.482 |             | 19.838.482 |
| Valor Par Preferente      | 8.862.601  | 8.064.829  | 8.092.692  | 8.120.556  | 7.355.027  | 7.380.441  | 7.405.855  | 6.559.973  | 6.582.643  | 6.605.314  | 5.879.603  | 5.899.927  |             | 5.938.628  |
| Valor Par Total           | 22.708.003 | 21.858.295 | 21.953.607 | 22.048.919 | 21.231.945 | 21.325.283 | 21.418.620 | 20.521.738 | 20.612.815 | 20.703.891 | 19.927.666 | 20.016.888 |             | 20.168.524 |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 2,39   | 2,39   | 2,39   | 2,39   | 2,39   | 2,39   | 2,38   | 2,38   | 2,38   | 2,38    | 2,38   | 2,38   | 2,38               |
| Razón Tasas                       | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22   | 2,22    | 2,22   | 2,21   | 2,21               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 2,02   | 2,18   | 2,17   | 2,14   | 2,31   | 2,29   | 2,26   | 2,51   | 2,49   | 2,47    | 2,73   | 2,70   | 2,68               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,79   | 0,81   | 0,80   | 0,79   | 0,80   | 0,79   | 0,79   | 0,80   | 0,80   | 0,79    | 0,81   | 0,80   | 0,79               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 2,04   | 2,20   | 2,18   | 2,17   | 2,33   | 2,32   | 2,31   | 2,54   | 2,52   | 2,50    | 2,74   | 2,72   | 2,70               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 1,30   | 1,35   | 1,28   | 1,37   | 1,42   | 1,46   | 1,46   | 1,63   | 1,61   | 1,59    | 1,71   | 1,68   | 1,68               |

La razón de tasa preferente a diciembre 2018 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 2,68 al cierre de este año. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,68 superior a la del diciembre de 2018 que fue de 1,30.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                           | dic-18  | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 132.512 | 142.381 | 130.685 | 125.463 | 127.282 | 143.911 | 128.023 | 135.596 | 139.235 | 130.494 | 129.911 | 135.377 | 137.054            |
| Ingresos deudores morosos | 125.189 | 118.422 | 110.895 | 114.198 | 129.615 | 137.322 | 106.978 | 113.423 | 109.457 | 100.991 | 119.724 | 107.465 | 110.277            |
| Ingresos por prepago      | 29.834  | 82.948  | -       | 72.955  | 125.936 | 43.521  | 24.351  | 38.712  | 20.595  | 15.131  | -       | 51.233  | 34.397             |

### **I.10.2 Egresos**

|                                        | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|----------------------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos                                 | 31.900 | 50.303  | 28.911 | 22.030 | 57.334  | 19.765 | 13.201 | 40.557  | 52.060 | 30.483  | 43.832  | 123    | 36.446             |
| Pago Ordinario de Capital              | 0      | 267.350 | 0      | 0      | 256.598 | 0      | 0      | 242.138 | 0      | 0       | 225.824 | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes              | 0      | 91.284  | 0      | 0      | 80.666  | 0      | 0      | 76.121  | 0      | 0       | 67.974  | 0      | 0                  |
| Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12) | 0      | 119.476 | 0      | 0      | 118.975 | 0      | 0      | 119.200 | 0      | 0       | 119.327 | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes                   | 0      | 467.587 | 0      | 0      | 450.858 | 0      | 0      | 548.918 | 0      | 0       | 451.842 | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados                  | 0      | 0       | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0       | 0      | 0       | 0       | 0      | 0                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.  
Los ingresos del patrimonio en el trimestre está conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

**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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-10- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b>                                                           | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010 Disponible                                                        | 572.547            | 663.051            |
| 11.020 Valores negociables                                               | 84.874             | 71.481             |
| 11.100 Activo securitizado (corto plazo)                                 | 1.866.069          | 1.959.093          |
| 11.110 Activo securitizado (corto plazo )                                | 1.866.873          | 1.972.939          |
| 11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     | (804)              | (13.846)           |
| 11.200 Otros activos circulantes                                         | 145.568            | 117.047            |
| <b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>2.669.058</b>   | <b>2.810.672</b>   |
| 13.100 Activo securitizado (largo plazo)                                 | 7.463.444          | 9.147.427          |
| 13.110 Activo securitizado largo plazo                                   | 7.463.444          | 9.147.427          |
| 13.120 Prov. (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                                                     | -                  | -                  |
| <b>13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        | <b>7.463.444</b>   | <b>9.147.427</b>   |
| <b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>                                              | <b>10.132.502</b>  | <b>11.958.099</b>  |
| <b>PASIVOS</b>                                                           | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
| 21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia              | 11.431             | 11.754             |
| 21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                | 4.246              | 4.251              |
| 21.020 Remuneración por pagar por auditoria externa                      | 245                | 0                  |
| 21.025 Remuneración por pagar al banco pagador                           | 421                | 422                |
| 21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        | 1.263              | 1.265              |
| 21.040 Excedentes por pagar                                              | -                  | -                  |
| 21.050 Obligaciones por prepagos                                         | 77.698             | 81.097             |
| 21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      | -                  | -                  |
| 21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              | -                  | -                  |
| 21.080 Otros acreedores (corto plazo)                                    | 26.288             | 16.058             |
| 21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | 284.780            | 508.130            |
| <b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  | <b>406.372</b>     | <b>622.977</b>     |
| 22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    | 12.313.881         | 13.753.273         |
| 22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       | -                  | -                  |
| 22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              | -                  | -                  |
| 22.040 Otros acreedores (largo plazo)                                    | -                  | -                  |
| <b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                | <b>12.313.881</b>  | <b>13.753.273</b>  |
| 23.100 Reservas de excedentes anteriores                                 | (2.418.151)        | (2.212.064)        |
| 23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    | (2.418.151)        | (2.212.064)        |
| 23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              | -                  | -                  |
| 23.200 Excedentes del ejercicio (déficit)                                | (169.600)          | (206.087)          |
| 23.300 Retiros de excedentes (menos)                                     | -                  | -                  |
| 23.400 Aportes adicionales (más)                                         | -                  | -                  |
| <b>23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       | <b>(2.587.751)</b> | <b>(2.418.151)</b> |
| <b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>                                              | <b>10.132.502</b>  | <b>11.958.099</b>  |

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10  
(cifras en miles de pesos)**

|                 | Para el ejercicio comprendido entre el<br>y el             | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-----------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 493.499                  | 556.649                  |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 4.093                    | 4.536                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 268.233                  | 339.931                  |
| 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                                             | 27.443                   | 51.182                   |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>793.268</b>           | <b>952.298</b>           |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (99.687)                 | (103.206)                |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (17.047)                 | (17.030)                 |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)                  | (1.543)                  |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (1.688)                  | (1.689)                  |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (5.066)                  | (5.066)                  |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (520.042)                | (585.297)                |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (346.039)                | (417.181)                |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | 20                       | (13.593)                 |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | (27.797)                 | (52.501)                 |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | -                        | -                        |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               | (13.535)                 | (25.930)                 |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(1.032.129)</b>       | <b>(1.223.036)</b>       |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | 69.261                   | 64.651                   |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               | <b>(169.600)</b>         | <b>(206.087)</b>         |

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10**

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentaje de actualización:</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 del ejercicio.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$804 y M\$13.846 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.431 (M\$11.754 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 Leasing Habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrados 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle               | Indice de<br>reajustabilidad | M\$    |        |
|-----------------------|------------------------------|--------|--------|
|                       |                              | 2019   | 2018   |
| Activos no monetarios | UF                           | 412    | 602    |
| Cuentas de resultados | IPC                          | 2.985  | 3.798  |
| Déficit acumulados    | IPC                          | 65.864 | 60.251 |
| Totales               |                              | 69.261 | 64.651 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                 | Moneda | Total<br>M\$ |        |
|-----------------------------|--------|--------------|--------|
|                             |        | 2019         | 2018   |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$     | 84.874       | 71.481 |
| Totales                     |        | 84.874       | 71.481 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |         | Monto M\$ |         |
|---------|-------------------------|---------|-----------|---------|
|         | 2019                    | 2018    | 2019      | 2018    |
| 1a 3    | 319                     | 307     | 74.972    | 69.398  |
| 4 o más | 42                      | 38      | 42.942    | 34.902  |
| Totales | 361                     | 345 (a) | 117.914   | 104.300 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.144 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.199 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,54% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,89% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 71 meses (81 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                             | Corto plazo M\$ |           | Largo plazo M\$ |           | Total cartera M\$ |            | Tasa            |
|-----------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------|------------|-----------------|
|                             | 2019            | 2018      | 2019            | 2018      | 2019              | 2018       | Transferencia % |
| Valor par                   | 1.631.423       | 1.691.288 | 6.522.154       | 7.841.566 | 8.153.577         | 9.532.854  | 10,54           |
| Aj. Tasa valorización       | 235.450         | 281.651   | 941.290         | 1.305.861 | 1.176.740         | 1.587.512  | 4,89            |
| Prov. Activos securitizados | (804)           | (13.846)  | -               | -         | (804)             | (13.846)   |                 |
| Totales                     | 1.866.069       | 1.959.093 | 7.463.444       | 9.147.427 | 9.329.513         | 11.106.520 |                 |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                           | M\$     |         |
|------------------------------------|---------|---------|
|                                    | 2019    | 2018    |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 21.849  | 9.228   |
| Activos Securitizados en mora (b)  | 117.914 | 104.300 |
| Otros                              | 5.805   | 3.519   |
| Totales                            | 145.568 | 117.047 |

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$    |        |
|-----------------------------|--------|--------|
|                             | 2019   | 2018   |
| Administración primaria (a) | 6.477  | 6.795  |
| Administración maestra (b)  | 4.954  | 4.959  |
| Totales                     | 11.431 | 11.754 |

- (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., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                    |        | M\$    |
|--------------------|--------|--------|
| Concepto           | 2019   | 2018   |
| Facturas por pagar | 2.588  | 933    |
| Seguros            | 23.700 | 14.451 |
| Otros              | -      | 674    |
| Totales            | 26.288 | 16.058 |

**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 UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

| Número de Insc.Inst.      | Serie     | Nominal Vigente | Monto de reaj. | Unidad Tasa interés | Plazo final | pago int. | pago amortiz. | Periodicidad M\$ 2019 | Valor par M\$ 2018 | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|---------------------------|-----------|-----------------|----------------|---------------------|-------------|-----------|---------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 510-16-08-07              | BSECS-10A |                 | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 362.478               | 589.227            | nacional                          |
| Obligaciones por prepago  |           |                 |                |                     |             |           |               | (77.698)              | (81.097)           |                                   |
| Total porción corto plazo |           |                 |                |                     |             |           |               | 284.780               | 508.130            |                                   |
| Bonos largo plazo         |           |                 |                |                     |             |           |               |                       |                    |                                   |
| 510-16-08-07              | BSECS-10A | 133.810         | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 1.706.725             | 3.239.989          | nacional                          |
| 510-16-08-07              | BSECS-10B | 22.261          | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 345.895               | 637.039            | nacional                          |
| 510-16-08-07              | BSECS-10C | 69.957          | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 2.079.984             | 2.001.950          | nacional                          |
| 510-16-08-07              | BSECS-10D | 27.983          | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 831.993               | 800.785            | nacional                          |
| 510-16-08-07              | BSECS-10E | 71.511          | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 2.126.212             | 2.046.418          | nacional                          |
| 510-16-08-07              | BSECS-10F | 175.669         | UF             | 4,0%                | 01-01-2026  | trim.     | trim.         | 5.223.072             | 5.027.092          | nacional                          |
| Total largo plazo         |           |                 |                |                     |             |           |               | 12.313.881            | 13.753.273         |                                   |

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. 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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 31-12-2019         |                       | 31-12-2018         |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | M\$                |                       | M\$                |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (2.352.287)        | -                     | (2.093.205)        | -                     |
| Revalorización de excedentes | (65.864)           | -                     | (58.610)           | -                     |
| Déficit del ejercicio        | -                  | (169.600)             | -                  | (200.474)             |
| Saldo final                  | (2.418.150)        | (169.600)             | (2.151.814)        | (200.474)             |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (2.212.065)        | (206.087)             |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

|                      |     | M\$      |          |
|----------------------|-----|----------|----------|
| Detalle              |     | 2019     | 2018     |
| Legales y notariales | (a) | (3.082)  | (13.697) |
| Seguros              | (a) | -        | -        |
| Otros gastos         | (a) | (10.453) | (12.233) |
| Totales              |     | (13.535) | (25.930) |

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                           | M\$    |        |
|---------------------------|--------|--------|
| Concepto                  | 2019   | 2018   |
| Liberación de provisiones | 12.620 | 11.446 |
| Ventas de viviendas       | 14.315 | 38.338 |
| Otros                     | 508    | 1.398  |
| Totales                   | 27.443 | 51.182 |

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$       |           |
|-------------------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019      | 2018      |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (79.815)  | (83.342)  |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (19.872)  | (19.864)  |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.066)   | (5.066)   |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.688)   | (1.689)   |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)   | (1.543)   |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (17.047)  | (17.030)  |
| Totales                                         |     | (124.736) | (128.534) |

|                                          | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa 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) Humphreys Clasificadora de riesgo    | mensual      | trimestral  | devengado |
| (6) Feller Chile Clasificadora de riesgo | mensual      | anual       | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D, E y F y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| RUBRO                                 | MONEDA            | MONTO      |            |
|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                       |                   | M\$        |            |
|                                       |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                            | \$NO REAJUSTABLES | 572.547    | 663.051    |
| VALORES NEGOCIABLES                   | \$NO REAJUSTABLES | 84.874     | 71.481     |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 1.866.873  | 1.972.939  |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | (804)      | (13.846)   |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES             | \$NO REAJUSTABLES | 145.568    | 117.047    |
| OTROS ACTIVOS                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)   | \$REAJUSTABLES    | 7.463.444  | 9.147.427  |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   |            |            |
|                                       | \$NO REAJUSTABLES | 802.185    | 837.733    |
|                                       | \$REAJUSTABLES    | 9.330.317  | 11.120.366 |
| TOTAL ACTIVOS                         |                   | 10.132.502 | 11.958.099 |

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO      |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | M\$        |            |
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 11.431     | 11.754     |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 4.246      | 4.251      |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245        | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 421        | 422        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.263      | 1.265      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 77.698     | 81.097     |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 26.287     | 16.058     |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 284.780    | 508.130    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 103.985    | 97.155     |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 302.386    | 525.822    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 406.371    | 622.977    |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

31-12-2019

| RUBRO                       | MONEDA         | 1 a 3 años   |                | 3 a 5 años   |                | 5 a 10 años  |                | más de 10 años |                | Totales<br>M\$ |
|-----------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                             |                | Tasa<br>int. |                | Tasa<br>int. |                | Tasa<br>int. |                | Tasa<br>int.   |                |                |
|                             |                | Monto<br>M\$ | prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | prom.<br>anual |                |
| Bonos BSECS-10A             | \$REAJUSTABLES | 683.664      | 4,0%           | 632.086      | 4,0%           | 390.975      | 4,0%           | -              | -              | 1.706.725      |
| Bonos BSECS-10B             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 345.895        | 4,0%           | 345.895        |
| Bonos BSECS-10C             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 2.079.984      | 4,0%           | 2.079.984      |
| Bonos BSECS-10D             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 831.993        | 4,0%           | 831.993        |
| Bonos BSECS-10E             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 2.126.212      | 4,0%           | 2.126.212      |
| Bonos BSECS-10F             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 5.223.072      | 4,0%           | 5.223.072      |
| Total pasivo largo<br>plazo |                | 683.664      |                | 632.086      |                | 390.975      |                | 10.607.156     |                | 12.313.881     |

**31-12-2018**

| RUBRO                       | MONEDA         | 1 a 3 años   |                | 3 a 5 años   |                | 5 a 10 años  |                | más de 10 años |                | Totales<br>M\$ |
|-----------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                             |                | Tasa<br>int. |                | Tasa<br>int. |                | Tasa<br>int. |                | Tasa<br>int.   |                |                |
|                             |                | Monto<br>M\$ | prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | prom.<br>anual | Monto<br>M\$   | prom.<br>anual |                |
| Bonos BSECS-10A             | \$REAJUSTABLES | 1.111.343    | 4,0%           | 1.027.499    | 4,0%           | 1.101.146    | 4,0%           | -              | 4,0%           | 3.239.988      |
| Bonos BSECS-10B             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 637.039        | 4,0%           | 637.039        |
| Bonos BSECS-10C             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 2.001.950      | 4,0%           | 2.001.950      |
| Bonos BSECS-10D             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 800.785        | 4,0%           | 800.785        |
| Bonos BSECS-10E             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 2.046.419      | 4,0%           | 2.046.419      |
| Bonos BSECS-10F             | \$REAJUSTABLES | -            | -              | -            | -              | -            | -              | 5.027.093      | 4,0%           | 5.027.093      |
| Total pasivo largo<br>plazo |                | 1.111.343    |                | 1.027.499    |                | 1.101.146    |                | 10.513.286     |                | 13.753.273     |

**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 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

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 Contable    | Valor Contable    | Cumplimiento |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------|
|                     |                                                | Clasificadora                        | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | M\$<br>31-12-2019 | M\$<br>31-12-2018 |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                 | No aplica                            | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 21.086            | 47.208            | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                 | No aplica                            | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 551.461           | 615.844           | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A. | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 84.874            | 71.481            | Cumple       |

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de “AA+” a “AAA”, de “AA” a “AAA”, de “AA-” a “AAA” y de “BBB” a “A”, respectivamente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

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.

**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 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$551.403.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes 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 el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

**I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo**

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10**

**11.1 Composición de la cartera**

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 1715       | 1144      |
| Saldo Insoluto Total               | 24.432.922 | 8.109.355 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 16.018     | 8.200     |
| Tasa de Originacion                | 10,39%     | 10,27%    |
| Plazo Transcurrido                 | 19         | 166       |
| Plazo Remanente                    | 212        | 71        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 70,82%     | 35,24%    |

**1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado**

| Originador              | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 1715                        | 1144           |
|                         |                                                              |                             |                |
|                         |                                                              |                             |                |

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa 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-10A | 863.000        | 72.378  | 1.726           | 1.726   | 222                     | 72      | 4,00%        |
| BSECS-10B | 141.000        | 12.099  | 705             | 705     | 222                     | 72      | 4,00%        |
| BSECS-10C | 45.000         | 72.755  | 225             | 225     | 222                     | 72      | 4,00%        |
| BSECS-10D | 18.000         | 29.102  | 90              | 90      | 222                     | 72      | 4,00%        |
| BSECS-10E | 46.000         | 74.372  | 230             | 230     | 222                     | 72      | 4,00%        |
| BSECS-10F | 113.000        | 182.696 | 565             | 565     | 222                     | 72      | 4,00%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie     | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|           | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-10A | AAA                   | AAA                  | AAA                   | AAA                  |
| BSECS-10B | AA                    | AAA                  | AA                    | AAA                  |
| BSECS-10C | A                     | AAA                  | A                     | AAA                  |
| BSECS-10D | BBB                   | AAA                  | BBB                   | AA                   |
| BSECS-10E | BB                    | AA                   | B                     | BBB                  |
| BSECS-10F | 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 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                 |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
|                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre EEFF |
| Al día                    | 6.668.265      | 6.538.407 | 6.230.876 | 6.389.723 | 6.272.464 | 6.363.820 | 5.907.633 | 5.999.980 | 5.872.982 | 5.816.362 | 5.586.287 | 5.555.769 | 5.479.870       |
| 1 cuota en mora           | 1.397.917      | 1.452.215 | 1.491.000 | 1.297.218 | 1.420.791 | 1.324.565 | 1.649.054 | 1.393.444 | 1.371.985 | 1.405.957 | 1.439.617 | 1.244.024 | 1.220.668       |
| 2 cuota en mora           | 793.924        | 837.918   | 868.521   | 882.534   | 744.523   | 769.153   | 705.172   | 722.979   | 830.670   | 669.870   | 791.886   | 812.156   | 827.528         |
| 3 cuota en mora           | 285.449        | 253.968   | 380.825   | 290.035   | 284.458   | 221.978   | 296.094   | 328.933   | 236.077   | 335.699   | 233.359   | 324.772   | 278.994         |
| 4 cuota en mora           | 177.956        | 115.278   | 129.575   | 121.903   | 142.342   | 99.509    | 74.625    | 85.100    | 101.236   | 54.978    | 124.988   | 81.419    | 118.987         |
| 5 cuota en mora           | 44.871         | 80.117    | 38.275    | 71.030    | 59.224    | 39.266    | 47.136    | 23.526    | 48.580    | 43.059    | 54.100    | 67.349    | 16.816          |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 103.303        | 86.657    | 130.877   | 99.255    | 122.865   | 117.854   | 120.147   | 128.216   | 123.969   | 144.749   | 122.582   | 128.839   | 166.491         |
| Activos en liquidación    | 11.709         | 11.709    | 11.709    | 21.647    | 21.647    | 21.647    | 11.709    | 11.709    | 11.709    | 11.709    | 11.709    | 20.440    | 20.440          |
| TOTAL                     | 9.471.685      | 9.364.560 | 9.269.948 | 9.151.698 | 9.046.668 | 8.936.146 | 8.799.862 | 8.682.177 | 8.585.499 | 8.470.674 | 8.352.819 | 8.214.327 | 8.109.354       |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre EEFF |
| Al día                    | 70,40%                        | 69,82%  | 67,22%  | 69,82%  | 69,33%  | 71,21%  | 67,13%  | 69,11%  | 68,41%  | 68,66%  | 66,88%  | 67,64%  | 67,57%          |
| 1 cuota en mora           | 14,76%                        | 15,51%  | 16,08%  | 14,17%  | 15,71%  | 14,82%  | 18,74%  | 16,05%  | 15,98%  | 16,60%  | 17,24%  | 15,14%  | 15,05%          |
| 2 cuota en mora           | 8,38%                         | 8,95%   | 9,37%   | 9,64%   | 8,23%   | 8,61%   | 8,01%   | 8,33%   | 9,68%   | 7,91%   | 9,48%   | 9,89%   | 10,20%          |
| 3 cuota en mora           | 3,01%                         | 2,71%   | 4,11%   | 3,17%   | 3,14%   | 2,48%   | 3,36%   | 3,79%   | 2,75%   | 3,96%   | 2,79%   | 3,95%   | 3,44%           |
| 4 cuota en mora           | 1,88%                         | 1,23%   | 1,40%   | 1,33%   | 1,57%   | 1,11%   | 0,85%   | 0,98%   | 1,18%   | 0,65%   | 1,50%   | 0,99%   | 1,47%           |
| 5 cuota en mora           | 0,47%                         | 0,86%   | 0,41%   | 0,78%   | 0,65%   | 0,44%   | 0,54%   | 0,27%   | 0,57%   | 0,51%   | 0,65%   | 0,82%   | 0,21%           |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,09%                         | 0,93%   | 1,41%   | 1,08%   | 1,36%   | 1,32%   | 1,37%   | 1,48%   | 1,44%   | 1,71%   | 1,47%   | 1,57%   | 2,05%           |
| Activos en liquidación    | 0,12%                         | 0,13%   | 0,13%   | 0,24%   | 0,24%   | 0,24%   | 0,13%   | 0,13%   | 0,14%   | 0,14%   | 0,14%   | 0,25%   | 0,25%           |
| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 854               | 846    | 815    | 839    | 827    | 846    | 799    | 812    | 804    | 800     | 782    | 781    | 783                |
| 1 cuota en mora           | 172               | 179    | 187    | 167    | 187    | 173    | 211    | 183    | 184    | 194     | 197    | 172    | 166                |
| 2 cuota en mora           | 100               | 105    | 105    | 108    | 93     | 100    | 93     | 99     | 109    | 92      | 106    | 114    | 115                |
| 3 cuota en mora           | 35                | 30     | 48     | 35     | 33     | 27     | 37     | 41     | 31     | 43      | 33     | 40     | 38                 |
| 4 cuota en mora           | 20                | 14     | 15     | 13     | 16     | 10     | 8      | 12     | 14     | 7       | 16     | 13     | 15                 |
| 5 cuota en mora           | 6                 | 10     | 6      | 9      | 8      | 6      | 7      | 3      | 6      | 6       | 7      | 9      | 5                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 12                | 12     | 18     | 15     | 17     | 16     | 15     | 15     | 15     | 17      | 15     | 17     | 22                 |
| Activos en liquidación    | 1                 | 1      | 1      | 2      | 2      | 2      | 1      | 1      | 1      | 1       | 1      | 2      | 2                  |
| TOTAL                     | 1199              | 1196   | 1194   | 1186   | 1181   | 1178   | 1170   | 1165   | 1163   | 1159    | 1156   | 1146   | 1144               |

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

### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 71,23%                          | 70,74%  | 68,26%  | 70,74%  | 70,03%  | 71,82%  | 68,29%  | 69,70%  | 69,13%  | 69,03%  | 67,65%  | 68,15%  | 68,44%             |
| 1 cuota en mora           | 14,35%                          | 14,97%  | 15,66%  | 14,08%  | 15,83%  | 14,69%  | 18,03%  | 15,71%  | 15,82%  | 16,74%  | 17,04%  | 15,01%  | 14,51%             |
| 2 cuota en mora           | 8,34%                           | 8,78%   | 8,79%   | 9,11%   | 7,87%   | 8,49%   | 7,95%   | 8,50%   | 9,37%   | 7,94%   | 9,17%   | 9,95%   | 10,05%             |
| 3 cuota en mora           | 2,92%                           | 2,51%   | 4,02%   | 2,95%   | 2,79%   | 2,29%   | 3,16%   | 3,52%   | 2,67%   | 3,71%   | 2,85%   | 3,49%   | 3,32%              |
| 4 cuota en mora           | 1,67%                           | 1,17%   | 1,26%   | 1,10%   | 1,35%   | 0,85%   | 0,68%   | 1,03%   | 1,20%   | 0,60%   | 1,38%   | 1,13%   | 1,31%              |
| 5 cuota en mora           | 0,50%                           | 0,84%   | 0,50%   | 0,76%   | 0,68%   | 0,51%   | 0,60%   | 0,26%   | 0,52%   | 0,52%   | 0,61%   | 0,79%   | 0,44%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,00%                           | 1,00%   | 1,51%   | 1,26%   | 1,44%   | 1,36%   | 1,28%   | 1,29%   | 1,29%   | 1,47%   | 1,30%   | 1,48%   | 1,92%              |
| Activos en liquidación    | 0,08%                           | 0,08%   | 0,08%   | 0,17%   | 0,17%   | 0,17%   | 0,09%   | 0,09%   | 0,09%   | 0,09%   | 0,09%   | 0,17%   | 0,17%              |
| 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 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,6% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,44%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2019 estos indicadores son 32,43% y 3,73% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

## **I.4 Activos Prepagados**

### **I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto**

| Prepago             | dic-18    | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| Prepagos Parciales  | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| Prepagos Totales    | 7.615     | 14.608    | 1.500     | 14.693    | 11.777    | 17.043    | 38.303    | 24.007    | 2.944     | 20.496    | 23.327    | 34.850    | 10.248             |
| Total Prepagos      | 7.615     | 14.608    | 1.500     | 14.693    | 11.777    | 17.043    | 38.303    | 24.007    | 2.944     | 20.496    | 23.327    | 34.850    | 10.248             |
| Prepagos Acumulados | 3.348.353 | 3.362.961 | 3.364.461 | 3.379.154 | 3.390.931 | 3.407.974 | 3.446.277 | 3.470.284 | 3.473.228 | 3.493.725 | 3.517.052 | 3.551.901 | 3.562.150          |

**Activos prepago expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial)**

| Prepago             | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Prepagos Parciales  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,03%  | 0,06%  | 0,01%  | 0,06%  | 0,05%  | 0,07%  | 0,16%  | 0,10%  | 0,01%  | 0,08%   | 0,10%  | 0,14%  | 0,04%              |
| Total Prepagos      | 0,03%  | 0,06%  | 0,01%  | 0,06%  | 0,05%  | 0,07%  | 0,16%  | 0,10%  | 0,01%  | 0,08%   | 0,14%  | 0,14%  | 0,04%              |
| Prepagos Acumulados | 13,70% | 13,76% | 13,77% | 13,83% | 13,88% | 13,95% | 14,11% | 14,20% | 14,22% | 14,30%  | 14,39% | 14,54% | 14,58%             |

**I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

| Prepago             | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Prepagos Parciales  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -                  |
| Prepagos Totales    | 2      | 3      | 1      | 4      | 3      | 2      | 6      | 3      | 1      | 4       | 3      | 6      | 2                  |
| Total Prepagos      | 4      | 3      | 2      | 4      | 2      | 2      | 4      | 5      | 5      | 2       | 3      | 6      | 2                  |
| Prepagos Acumulados | 317    | 320    | 322    | 326    | 328    | 330    | 334    | 339    | 344    | 346     | 349    | 355    | 357                |

**Activos prepago expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial**

| Prepago             | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Prepagos Parciales  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,12%  | 0,17%  | 0,06%  | 0,23%  | 0,17%  | 0,12%  | 0,35%  | 0,17%  | 0,06%  | 0,23%   | 0,17%  | 0,35%  | 0,12%              |
| Total Prepagos      | 0,12%  | 0,17%  | 0,06%  | 0,23%  | 0,17%  | 0,12%  | 0,35%  | 0,17%  | 0,06%  | 0,23%   | 0,17%  | 0,35%  | 0,12%              |
| Prepagos Acumulados | 18,48% | 18,66% | 18,78% | 19,01% | 19,13% | 19,24% | 19,48% | 19,77% | 20,06% | 20,17%  | 20,35% | 20,70% | 20,82%             |

**I.4.3 Características de los activos prepagados**

| Activos Prepagados  | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa de Origenacion | 12,89% | 10,42% | 12,40% | 11,27% | 10,32% | 9,88%  | 9,85%  | 11,04% | 11,18% | 10,21%  | 9,92%  | 10,19% | 9,92%              |
| Plazo Transcurrido  | 162    | 156    | 154    | 164    | 153    | 160    | 156    | 167    | 152    | 162     | 162    | 159    | 169                |
| Plazo Remanente     | 53     | 82     | 24     | 61     | 72     | 78     | 75     | 71     | 26     | 61      | 68     | 73     | 51                 |

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por niveles de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,70% y a diciembre de 2019 fue de 14,58%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal

### **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 activos prepagados se reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado en el contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

[illegible]

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18           | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,79%            | 1,79%  | 1,81%  | 1,86%  | 1,81%  | 1,46%  | 1,29%  | 1,42%  | 1,27%  | 1,59%   | 1,32%  | 1,69%  | 1,81%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,05%            | 0,05%  | 0,05%  | 0,09%  | 0,09%  | 0,09%  | 0,05%  | 0,05%  | 0,05%  | 0,05%   | 0,05%  | 0,08%  | 0,08%              |
| Activos Liquidados                        | 8,34%            | 8,34%  | 8,34%  | 8,34%  | 8,34%  | 8,34%  | 8,38%  | 8,38%  | 8,38%  | 8,38%   | 8,38%  | 8,38%  | 8,38%              |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 51                | 53     | 54     | 55     | 52     | 40     | 35     | 38     | 34     | 43      | 35     | 49     | 53                 |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 1                 | 1      | 1      | 2      | 2      | 2      | 1      | 1      | 1      | 1       | 1      | 2      | 2                  |
| Activos Liquidados                        | 154               | 154    | 154    | 154    | 154    | 154    | 155    | 155    | 155    | 155     | 155    | 155    | 155                |

### **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 2,97%               | 3,09%  | 3,15%  | 3,21%  | 3,03%  | 2,33%  | 2,04%  | 2,22%  | 1,98%  | 2,51%   | 2,04%  | 2,86%  | 3,09%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,06%               | 0,06%  | 0,06%  | 0,12%  | 0,12%  | 0,12%  | 0,06%  | 0,06%  | 0,06%  | 0,06%   | 0,06%  | 0,12%  | 0,12%              |
| Activos Liquidados                        | 8,98%               | 8,98%  | 8,98%  | 8,98%  | 8,98%  | 8,98%  | 9,04%  | 9,04%  | 9,04%  | 9,04%   | 9,04%  | 9,04%  | 9,04%              |

### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

A diciembre 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,79% y a diciembre 2019 un 1,81%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). 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-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 10,28% | 10,28% | 10,28% | 10,27% | 10,27% | 10,27% | 10,27% | 10,27% | 10,27% | 10,27%  | 10,27% | 10,27% | 10,27%             |
| Relación Deuda/Garantía | 39,22% | 38,87% | 38,52% | 38,27% | 37,98% | 37,61% | 37,30% | 36,96% | 36,65% | 36,33%  | 35,93% | 35,63% | 35,24%             |
| Plazo Transcurrido      | 154    | 155    | 156    | 157    | 158    | 159    | 160    | 161    | 162    | 163     | 164    | 165    | 166                |
| Plazo Remanente         | 81     | 80     | 80     | 79     | 78     | 77     | 76     | 75     | 74     | 73      | 72     | 71     | 71                 |

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 35,24% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%              |
| Tasa Pasivo Total         | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%      | 4,00%              |
| Saldo Insoluto preferente | 3.788.164  | 3.297.609  | 3.297.609  | 3.297.609  | 2.923.251  | 2.923.251  | 2.923.251  | 2.529.572  | 2.529.572  | 2.529.572  | 2.049.005  | 2.049.005  | 2.049.005          |
| Saldo Insoluto Total      | 14.188.697 | 13.713.312 | 13.713.312 | 13.713.312 | 13.373.333 | 13.373.333 | 13.373.333 | 13.008.344 | 13.008.344 | 13.008.344 | 12.552.649 | 12.552.649 | 12.552.649         |
| Valor Par Preferente      | 3.825.475  | 3.308.428  | 3.319.258  | 3.330.087  | 2.932.856  | 2.942.456  | 2.952.056  | 2.537.885  | 2.546.191  | 2.554.498  | 2.055.745  | 2.062.474  | 2.075.626          |
| Valor Par Total           | 14.328.485 | 13.758.316 | 13.803.354 | 13.848.393 | 13.417.253 | 13.461.174 | 13.505.094 | 13.051.083 | 13.093.804 | 13.136.526 | 12.593.909 | 12.635.134 | 12.715.710         |

## I.9 Relación activo y pasivo

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57    | 2,57   | 2,57   | 2,57               |
| Razón Tasas                       | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57   | 2,57    | 2,57   | 2,57   | 2,57               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 2,50   | 2,84   | 2,81   | 2,78   | 3,09   | 3,06   | 3,01   | 3,43   | 3,39   | 3,35    | 4,08   | 4,01   | 3,96               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,67   | 0,68   | 0,68   | 0,67   | 0,68   | 0,67   | 0,66   | 0,67   | 0,66   | 0,65    | 0,67   | 0,65   | 0,65               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 2,52   | 2,85   | 2,82   | 2,79   | 3,10   | 3,07   | 3,04   | 3,46   | 3,43   | 3,39    | 4,09   | 4,04   | 4,00               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 1,78   | 1,99   | 1,90   | 1,95   | 2,15   | 2,19   | 2,05   | 2,40   | 2,36   | 2,34    | 2,74   | 2,74   | 2,71               |

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,71 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 4 al cierre de estos estados financieros.

Estas mismas variables a diciembre de 2018 eran 1,78 y 2,52, respectivamente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                          | dic-18  | ene-19  | feb-19 | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
|--------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Ingresos deudores al día | 100.177 | 109.528 | 94.819 | 109.383 | 101.855 | 106.359 | 107.401 | 109.910 | 105.521 | 101.547 | 103.134 | 103.573 | 101.712            |
| Ingresos deudores moroso | 57.507  | 74.385  | 52.485 | 75.172  | 64.432  | 65.987  | 62.808  | 56.554  | 55.875  | 54.199  | 60.718  | 57.059  | 55.411             |
| Ingresos por prepago     | 7.621   | 14.095  | 1.513  | 15.234  | 12.051  | 17.129  | 38.390  | 24.393  | 2.933   | 29.609  | 23.396  | 34.808  | 10.256             |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 13.683 | 15.141  | 9.928  | 16.484 | 17.723  | 11.406 | 9.594  | 35.526  | 21.051 | 9.331   | 27.143  | 11.591 | 16.859             |
| pago ordinario de capital | 0      | 113.566 | 0      | 0      | 88.392  | 0      | 0      | 94.877  | 0      | 0       | 85.787  | 0      | 0                  |
| Pago ordinario de interes | 0      | 37.348  | 0      | 0      | 46.467  | 0      | 0      | 28.754  | 0      | 0       | 24.907  | 0      | 0                  |
| pago extra. pref          | 0      | 377.341 | 0      | 0      | 270.570 | 0      | 0      | 298.174 | 0      | 0       | 394.524 | 0      | 0                  |
| intereses subord.         | 0      | 6.214   | 0      | 0      | 5.390   | 0      | 0      | 4.782   | 0      | 0       | 74.228  | 0      | 0                  |
| capital subord.           | 0      | 81.155  | 0      | 0      | 62.618  | 0      | 0      | 69.371  | 0      | 0       | 4.103   | 0      | 0                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte 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.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | Trimestres -4 | Trimestre -3 | Trimestres -2 | Trimestre -1 | Trimestre Actual |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| Excedentes Retirados   |               |              |               |              |                  |
| Excedentes del Periodo |               |              |               |              |                  |
| Excdentes 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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-13- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-13 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(cifras en miles de pesos)

| ACTIVOS |                                                                   | Antecedentes al | 31-12-2019        | 31-12-2018        |
|---------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 11.010  | Disponible                                                        |                 | 545.451           | 603.760           |
| 11.020  | Valores negociables                                               |                 | 105.555           | 73.219            |
| 11.100  | Activo securitizado (corto plazo)                                 |                 | 1.743.904         | 1.809.684         |
| 11.110  | Activo securitizado (corto plazo )                                |                 | 1.744.857         | 1.824.554         |
| 11.120  | Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     |                 | (953)             | (14.870)          |
| 11.200  | Otros activos circulantes                                         |                 | 268.229           | 239.042           |
| 11.000  | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                 | <b>2.663.139</b>  | <b>2.725.705</b>  |
| 13.100  | Activo securitizado (largo plazo)                                 |                 | 9.347.696         | 10.892.449        |
| 13.110  | Activo securitizado largo plazo                                   |                 | 9.347.696         | 10.892.449        |
| 13.120  | Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)                   |                 | -                 | -                 |
| 13.140  | Menor valor en colocación de títulos de deuda                     |                 | 249.531           | 280.667           |
| 13.150  | Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)             |                 | -                 | -                 |
| 13.160  | Gastos de colocación                                              |                 | -                 | -                 |
| 13.170  | Otros activos                                                     |                 | -                 | -                 |
| 13.000  | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        |                 | <b>9.597.227</b>  | <b>11.173.116</b> |
| 10.000  | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                              |                 | <b>12.260.366</b> | <b>13.898.821</b> |
| PASIVOS |                                                                   | Antecedentes al | 31-12-2019        | 31-12-2018        |
| 21.010  | Remuneración por pagar por administración y custodia              |                 | 11.227            | 11.590            |
| 21.015  | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                |                 | 7.195             | 7.202             |
| 21.020  | Remuneración por pagar por auditoria externa                      |                 | 245               | -                 |
| 21.025  | Remuneración por pagar al banco pagador                           |                 | 421               | 422               |
| 21.030  | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        |                 | 1.263             | 1.265             |
| 21.040  | Excedentes por pagar                                              |                 | -                 | -                 |
| 21.050  | Obligaciones por prepagos                                         |                 | 116.811           | 64.072            |
| 21.060  | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      |                 | -                 | -                 |
| 21.070  | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              |                 | -                 | -                 |
| 21.080  | Otros acreedores (corto plazo)                                    |                 | 31.226            | 19.181            |
| 21.090  | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) |                 | 622.263           | 832.792           |
| 21.000  | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                 | <b>790.651</b>    | <b>936.524</b>    |
| 22.010  | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    |                 | 12.223.706        | 13.592.013        |
| 22.020  | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       |                 | -                 | -                 |
| 22.030  | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              |                 | -                 | -                 |
| 22.040  | Otros acreedores (largo plazo)                                    |                 | -                 | -                 |
| 22.000  | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                |                 | <b>12.223.706</b> | <b>13.592.013</b> |
| 23.100  | Reservas de excedentes anteriores                                 |                 | (629.716)         | (537.715)         |
| 23.110  | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    |                 | (629.716)         | (537.715)         |
| 23.120  | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              |                 | -                 | -                 |
| 23.200  | Excedentes del ejercicio (déficit)                                |                 | (124.275)         | (92.001)          |
| 23.300  | Retiros de excedentes (menos)                                     |                 | -                 | -                 |
| 23.400  | Aportes adicionales (más)                                         |                 | -                 | -                 |
| 23.000  | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       |                 | <b>(753.991)</b>  | <b>(629.716)</b>  |
| 20.000  | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                              |                 | <b>12.260.366</b> | <b>13.898.821</b> |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
(cifras en miles de pesos)**

|                 | Para el ejercicio comprendido entre el<br>y el             | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-----------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 665.103                  | 736.169                  |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 4.005                    | 4.232                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 313.058                  | 379.140                  |
| 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                                             | 24.950                   | 64.693                   |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>1.007.116</b>         | <b>1.184.234</b>         |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por adm.y custodia de los activos             | (97.875)                 | (100.925)                |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (17.088)                 | (17.124)                 |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (1.248)                  | (1.543)                  |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (1.689)                  | (1.689)                  |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (5.066)                  | (5.066)                  |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (594.243)                | (657.912)                |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (352.331)                | (417.681)                |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | 1.481                    | (15.149)                 |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | (40.927)                 | (37.914)                 |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | (31.136)                 | (31.136)                 |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               | (20.970)                 | (17.723)                 |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(1.161.092)</b>       | <b>(1.303.862)</b>       |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | 29.701                   | 27.627                   |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               | <b>(124.275)</b>         | <b>(92.001)</b>          |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13**

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, han sido actualizados extracontable en un 2,8%.

**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.

| <b>Porcentaje de actualización:</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 del ejercicio.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de valorización 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\$953 y M\$14.870 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.227 (M\$11.590 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) Bienes recuperados**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**ñ) 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.

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                         | Indice de<br>reajustabilidad | M\$    |        |
|---------------------------------|------------------------------|--------|--------|
|                                 |                              | 2019   | 2018   |
| Activos no monetarios           | IPC                          | 11.337 | 11.336 |
| Cuentas de resultados           | IPC                          | 1.212  | 1.645  |
| Excedentes (Déficit) acumulados | IPC                          | 17.152 | 14.646 |
| Totales                         |                              | 29.701 | 27.627 |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                 | Moneda | Total<br>M\$ |        |
|-----------------------------|--------|--------------|--------|
|                             |        | 2019         | 2018   |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$     | 105.555      | 73.219 |
| Totales                     |        | 105.555      | 73.219 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |         | Monto M\$ |         |
|---------|-------------------------|---------|-----------|---------|
|         | 2019                    | 2018    | 2019      | 2018    |
| 1a 3    | 312                     | 333     | 66.932    | 69.190  |
| 4 o más | 42                      | 39      | 44.497    | 41.287  |
| Totales | 354                     | 372 (a) | 111.429   | 110.477 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.108 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (1.170 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,6% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 88 meses (99 de 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                             | Corto plazo M\$ |           | Largo plazo M\$ |            | Total cartera M\$ |            | Tasa |
|-----------------------------|-----------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|------------|------|
|                             | 2019            | 2018      | 2019            | 2018       | 2019              | 2018       | %    |
| Valor par                   | 1.560.508       | 1.611.468 | 8.360.085       | 9.620.343  | 9.920.593         | 11.231.811 | 9,6  |
| Aj. Tasa valorización       | 184.349         | 213.086   | 987.611         | 1.272.106  | 1.171.960         | 1.485.192  | 5,74 |
| Prov. Activos securitizados | (953)           | (14.870)  | -               | -          | (953)             | (14.870)   |      |
| Totales                     | 1.743.904       | 1.809.684 | 9.347.696       | 10.892.449 | 11.091.600        | 12.702.133 |      |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                           | M\$            |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2019           | 2018           |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 151.720        | 123.981        |
| Activos securitizados en mora (b)  | 111.429        | 110.477        |
| Otros                              | 5.080          | 4.584          |
| <b>Totales</b>                     | <b>268.229</b> | <b>239.042</b> |

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

| RUT            | Sociedad                     | 31-12-2019                     |                   | 31-12-2018                     |                   |
|----------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|                |                              | Monto amortizado en el período | Saldo menor valor | Monto amortizado en el período | Saldo menor valor |
| 96.847.360-3   | Patrimonio Separado BSECS-13 | (31.136)                       | 249.531           | (31.136)                       | 280.667           |
| <b>Totales</b> |                              | <b>(31.136)</b>                | <b>249.531</b>    | <b>(31.136)</b>                | <b>280.667</b>    |

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$           |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
|                             | 2019          | 2018          |
| Administración primaria (a) | 6.273         | 6.631         |
| Administración maestra (b)  | 4.954         | 4.959         |
| <b>Totales</b>              | <b>11.227</b> | <b>11.590</b> |

- (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., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$    |        |
|--------------------|--------|--------|
|                    | 2019   | 2018   |
| Facturas por pagar | 4.743  | 3.149  |
| Seguros            | 26.238 | 15.533 |
| Otros              | 245    | 499    |
| Totales            | 31.226 | 19.181 |

**Nota 12 - 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 UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13<sup>a</sup> por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                           |           | Monto   | Unidad | Periodicidad |            |       |          | Valor par  |            | Coloc.en      |
|---------------------------|-----------|---------|--------|--------------|------------|-------|----------|------------|------------|---------------|
| Número de                 |           | Nominal | de     | Tasa         | Plazo      | pago  | pago     | M\$        | M\$        | Chile o en el |
| Insc.Inst.                | Serie     | Vigente | reaj.  | interés      | final      | int.  | amortiz. | 2019       | 2018       | extranjero    |
| 582-27-04-09              | BSECS-13A |         | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 739.074    | 896.864    | nacional      |
| Obligaciones por prepago  |           |         |        |              |            |       |          | (116.811)  | (64.072)   |               |
| Total porción corto plazo |           |         |        |              |            |       |          | 622.263    | 832.792    |               |
| Bonos largo plazo         |           |         |        |              |            |       |          |            |            |               |
| 582-27-04-09              | BSECS-13A | 240.401 | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 4.412.036  | 5.990.912  | nacional      |
| 582-27-04-09              | BSECS-13B | 14.638  | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 314.110    | 419.395    | nacional      |
| 582-27-04-09              | BSECS-13C | 28.864  | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 863.361    | 826.988    | nacional      |
| 582-27-04-09              | BSECS-13D | 13.672  | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 408.969    | 391.719    | nacional      |
| 582-27-04-09              | BSECS-13E | 37.371  | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 1.117.822  | 1.070.724  | nacional      |
| 582-27-04-09              | BSECS-13F | 170.753 | UF     | 4,5%         | 01-10-2027 | trim. | trim.    | 5.107.408  | 4.892.275  | nacional      |
| Obligaciones por prepago  |           |         |        |              |            |       |          | -          | -          |               |
| Total largo plazo         |           |         |        |              |            |       |          | 12.223.706 | 13.592.013 |               |

Los Bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. 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.

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 31-12-2019         |                       | 31-12-2018         |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | M\$                |                       | M\$                |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (612.564)          | -                     | (508.822)          | -                     |
| Revalorización de excedentes | (17.152)           | -                     | (14.247)           | -                     |
| Déficit del ejercicio        | -                  | (124.275)             | -                  | (89.495)              |
| Saldo final                  | (629.716)          | (124.275)             | (523.069)          | (89.495)              |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (537.715)          | (92.001)              |

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                  | M\$    |        |
|---------------------------|--------|--------|
|                           | 2019   | 2018   |
| Liberación de provisiones | 12.013 | 19.527 |
| Ventas de viviendas       | 12.386 | 27.211 |
| Bienes recuperados        | -      | 15.965 |
| Otros Ingresos            | 551    | 1.990  |
| Totales                   | 24.950 | 64.693 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

|                      |     | M\$      |          |
|----------------------|-----|----------|----------|
| Detalle              |     | 2019     | 2018     |
| Legales y notariales | (a) | (9.968)  | (5.903)  |
| Seguros              | (a) | -        | -        |
| Otros gastos         | (a) | (11.002) | (11.820) |
| Totales              |     | (20.970) | (17.723) |

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 |     | M\$       |           |
|-------------------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Gastos devengados                               |     | 2019      | 2018      |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (78.003)  | (81.061)  |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (19.872)  | (19.864)  |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.066)   | (5.066)   |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.689)   | (1.689)   |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.248)   | (1.543)   |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (17.088)  | (17.124)  |
| Totales                                         |     | (122.966) | (126.347) |

|                                          | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa 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) Humphreys Clasificadora de riesgo    | mensual      | anual       | devengado |
| (6) Feller Chile Clasificadora de riesgo | mensual      | anual       | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

| <b>ACTIVOS</b>                                        |                   | <b>MONTO M\$</b>  |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>RUBRO</b>                                          | <b>MONEDA</b>     | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
| ACTIVOS CIRCULANTES                                   |                   |                   |                   |
| DISPONIBLE                                            | \$NO REAJUSTABLES | 545.451           | 603.760           |
| VALORES NEGOCIABLES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 105.555           | 73.219            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)                   | \$REAJUSTABLES    | 1.744.857         | 1.824.554         |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO                 | \$NO REAJUSTABLES | (953)             | (14.870)          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES                             | \$NO REAJUSTABLES | 268.229           | 239.042           |
| OTROS ACTIVOS                                         |                   |                   |                   |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)                   | \$REAJUSTABLES    | 9.347.696         | 10.892.449        |
| MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA         | \$REAJUSTABLES    | 249.531           | 280.667           |
| MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS) | \$REAJUSTABLES    |                   |                   |
| TOTAL ACTIVOS                                         |                   |                   |                   |
|                                                       | \$NO REAJUSTABLES | 918.282           | 901.151           |
|                                                       | \$REAJUSTABLES    | 11.342.084        | 12.997.670        |
| TOTAL ACTIVOS                                         |                   | 12.260.366        | 13.898.821        |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

| <b>Pasivo Circulante</b>                           |                   | <b>MONTO</b>      |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                    |                   | <b>M\$</b>        |                   |
| <b>RUBRO</b>                                       | <b>MONEDA</b>     | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 11.227            | 11.590            |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 7.195             | 7.202             |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245               | 0                 |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 421               | 422               |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.263             | 1.265             |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 116.811           | 64.072            |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 31.226            | 19.181            |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 622.263           | 832.792           |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |                   |                   |
|                                                    | \$NO REAJUSTABLES | 148.037           | 83.253            |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 642.614           | 853.271           |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 790.651           | 936.524           |

**Pasivos largo plazo**

31-12-2019

31-12-2019

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años |       | 3 a 5 años |       | 5 a 10 años |       | más de 10 años |       | Totales<br><br>M\$ |
|--------------------------|----------------|------------|-------|------------|-------|-------------|-------|----------------|-------|--------------------|
|                          |                | 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-13A          | \$REAJUSTABLES | 1.384.048  | 4,5%  | 1.267.424  | 4,5%  | 1.760.564   | 4,5%  | -              | 4,5%  | 4.412.036          |
| Bonos BSECS-13B          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 314.110        | 4,5%  | 314.110            |
| Bonos BSECS-13C          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 863.361        | 4,5%  | 863.361            |
| Bonos BSECS-13D          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 408.969        | 4,5%  | 408.969            |
| Bonos BSECS-13E          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 1.117.822      | 4,5%  | 1.117.822          |
| Bonos BSECS-13F          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 5.107.408      | 4,5%  | 5.107.408          |
| Total pasivo largo plazo |                | 1.384.048  |       | 1.267.424  |       | 1.760.564   |       | 7.811.670      |       | 12.223.706         |

31-12-2018

| 31-12-2016               |                |            |       |            |       |             |       |                |       |                |
|--------------------------|----------------|------------|-------|------------|-------|-------------|-------|----------------|-------|----------------|
| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años |       | 3 a 5 años |       | 5 a 10 años |       | más de 10 años |       | Totales<br>M\$ |
|                          |                | 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-13A          | \$REAJUSTABLES | 1.679.530  | 4,5%  | 1.538.019  | 4,5%  | 2.773.363   | 4,5%  | 0              | 4,5%  | 5.990.912      |
| Bonos BSECS-13B          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 419.395        | 4,5%  | 419.395        |
| Bonos BSECS-13C          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 826.988        | 4,5%  | 826.988        |
| Bonos BSECS-13D          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 391.719        | 4,5%  | 391.719        |
| Bonos BSECS-13E          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 1.070.724      | 4,5%  | 1.070.724      |
| Bonos BSECS-13F          | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 4.892.275      | 4,5%  | 4.892.275      |
| Total pasivo largo plazo |                | 1.679.530  |       | 1.538.019  |       | 2.773.363   |       | 7.601.101      |       | 13.592.013     |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 23 - 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 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 Contable M\$ | Valor Contable M\$ | Cumplimiento |
|---------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------|
|                     |                                                | Clasificadora                                | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | 31-12-2019         | 31-12-2018         |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                 | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 15.773             | 43.681             | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                 | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 529.678            | 560.079            | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A. | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 105.555            | 73.219             | Cumple       |

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

**Nota 24 – Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de “AA+” a “AAA”, de “AA” a “AAA”, de “AA-” a “AAA” y de “A+” a “AA”, respectivamente.

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.

**Nota 27 – 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 28 - Hechos Posteriores**

En enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$529.624.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 13**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo al contrato de emisión.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 1463       | 1108      |
| Saldo Insoluto Total               | 21.236.871 | 9.865.873 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 16.217     | 10.465    |
| Tasa de Originacion                | 9,25%      | 9,25%     |
| Plazo Transcurrido                 | 26         | 148       |
| Plazo Remanente                    | 207        | 88        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 70,82%     | 40,46%    |

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador              | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 1463                        | 1108           |
|                         |                                                              |                             |                |
|                         |                                                              |                             |                |

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

1.2 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-13A | 21.232.455     | 5.094.732 | 1500            | 1500    | 222                     | 96      | 4,50%        |
| BSECS-13B | 1.273.947      | 310.673   | 225             | 225     | 222                     | 96      | 4,50%        |
| BSECS-13C | 537.889        | 853.906   | 95              | 95      | 222                     | 96      | 4,50%        |
| BSECS-13D | 254.789        | 404.482   | 45              | 45      | 222                     | 96      | 4,50%        |
| BSECS-13E | 696.425        | 1.105.583 | 123             | 123     | 222                     | 96      | 4,50%        |
| BSECS-13F | 3.182.037      | 5.051.526 | 562             | 562     | 222                     | 96      | 4,50%        |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie     | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|           | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-13A | AAA                   | AAA                  | AAA                   | AAA                  |
| BSECS-13B | AA                    | AAA                  | AA                    | AAA                  |
| BSECS-13C | AA-                   | AAA                  | A                     | AAA                  |
| BSECS-13D | A                     | AAA                  | BBB                   | AAA                  |
| BSECS-13E | BBB                   | AAA                  | B+                    | AA                   |
| BSECS-13F | 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<br>EEEFF | Cierre |
|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|--------|
|                           | dic-18         | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19    |              |        |
| Al día                    | 7.561.981      | 7.485.176  | 7.249.779  | 7.194.971  | 7.307.248  | 7.304.106  | 6.912.013  | 6.961.669  | 6.864.991  | 6.854.233  | 6.677.182  | 6.660.027 | 6.698.415    |        |
| 1 cuota en mora           | 1.925.104      | 1.761.756  | 1.837.032  | 1.735.541  | 1.630.964  | 1.770.645  | 1.754.933  | 1.658.425  | 1.662.954  | 1.508.976  | 1.566.304  | 1.556.367 | 1.456.348    |        |
| 2 cuota en mora           | 914.553        | 1.024.508  | 1.021.026  | 1.158.896  | 1.086.309  | 833.190    | 1.189.329  | 1.101.058  | 1.081.779  | 1.151.733  | 1.112.496  | 932.246   | 965.454      |        |
| 3 cuota en mora           | 396.283        | 375.050    | 494.914    | 402.737    | 431.075    | 415.335    | 423.970    | 383.854    | 361.065    | 291.054    | 355.346    | 467.369   | 384.534      |        |
| 4 cuota en mora           | 159.611        | 177.362    | 122.950    | 165.698    | 104.747    | 178.466    | 126.432    | 115.335    | 163.688    | 154.233    | 160.404    | 138.605   | 142.399      |        |
| 5 cuota en mora           | 49.146         | 74.200     | 63.075     | 46.032     | 60.951     | 40.483     | 47.136     | 100.500    | 54.412     | 130.537    | 50.901     | 71.681    | 66.245       |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 151.741        | 146.108    | 172.606    | 148.684    | 136.312    | 107.181    | 107.974    | 83.146     | 113.523    | 98.547     | 143.503    | 136.539   | 152.477      |        |
| Activos en liquidación    | 55.841         | 55.841     | 55.841     | 59.642     | 59.642     | 72.844     | 72.844     | 72.844     | 72.844     | 82.328     | 82.328     | 82.328    | 82.328       |        |
| TOTAL                     | 11.158.419     | 11.044.161 | 10.961.382 | 10.852.559 | 10.757.607 | 10.649.407 | 10.561.787 | 10.403.988 | 10.302.412 | 10.189.314 | 10.066.137 | 9.962.834 | 9.865.873    |        |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEEFF | Cierre |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|--------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |              |        |
| Al día                    | 67,77%                        | 67,77%  | 66,14%  | 66,30%  | 67,93%  | 68,59%  | 65,44%  | 66,91%  | 66,63%  | 67,27%  | 66,33%  | 66,85%  | 67,89%       |        |
| 1 cuota en mora           | 17,25%                        | 15,95%  | 16,76%  | 15,99%  | 15,16%  | 16,63%  | 16,62%  | 15,94%  | 16,14%  | 14,81%  | 15,56%  | 15,62%  | 14,76%       |        |
| 2 cuota en mora           | 8,20%                         | 9,28%   | 9,31%   | 10,68%  | 10,10%  | 7,82%   | 11,26%  | 10,58%  | 10,50%  | 11,30%  | 11,05%  | 9,36%   | 9,79%        |        |
| 3 cuota en mora           | 3,55%                         | 3,40%   | 4,52%   | 3,71%   | 4,01%   | 3,90%   | 4,01%   | 3,69%   | 3,50%   | 2,86%   | 3,53%   | 4,69%   | 3,90%        |        |
| 4 cuota en mora           | 1,43%                         | 1,61%   | 1,12%   | 1,53%   | 0,97%   | 1,68%   | 1,20%   | 1,11%   | 1,59%   | 1,51%   | 1,59%   | 1,39%   | 1,44%        |        |
| 5 cuota en mora           | 0,44%                         | 0,67%   | 0,58%   | 0,42%   | 0,57%   | 0,38%   | 0,45%   | 0,97%   | 0,53%   | 1,28%   | 0,51%   | 0,72%   | 0,67%        |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,36%                         | 1,32%   | 1,57%   | 1,37%   | 1,27%   | 1,01%   | 1,02%   | 0,80%   | 1,10%   | 0,97%   | 1,43%   | 1,37%   | 1,55%        |        |
| Activos en liquidación    | 0,50%                         | 0,51%   | 0,51%   | 0,55%   | 0,55%   | 0,68%   | 0,69%   | 0,70%   | 0,71%   | 0,81%   | 0,82%   | 0,83%   | 0,83%        |        |
| 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<br>EEEFF | Cierre |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------|--------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |              |        |
| Al día                    | 798               | 799    | 774    | 774    | 786    | 794    | 754    | 763    | 758    | 757     | 740    | 744    | 754          |        |
| 1 cuota en mora           | 201               | 182    | 194    | 188    | 178    | 189    | 193    | 183    | 189    | 174     | 177    | 177    | 166          |        |
| 2 cuota en mora           | 88                | 102    | 107    | 116    | 108    | 88     | 123    | 113    | 111    | 122     | 125    | 101    | 103          |        |
| 3 cuota en mora           | 44                | 39     | 49     | 41     | 47     | 43     | 44     | 39     | 36     | 29      | 36     | 51     | 43           |        |
| 4 cuota en mora           | 18                | 20     | 13     | 16     | 10     | 19     | 12     | 13     | 16     | 16      | 16     | 14     | 16           |        |
| 5 cuota en mora           | 6                 | 7      | 8      | 5      | 6      | 3      | 5      | 10     | 7      | 13      | 5      | 8      | 6            |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 15                | 16     | 19     | 17     | 16     | 12     | 10     | 10     | 12     | 12      | 17     | 17     | 20           |        |
| Activos en liquidación    | 6                 | 6      | 6      | 6      | 6      | 7      | 7      | 7      | 7      | 8       | 8      | 8      | 8            |        |
| TOTAL                     | 1.170             | 1.165  | 1.164  | 1.157  | 1.151  | 1.148  | 1.143  | 1.131  | 1.129  | 1.123   | 1.116  | 1.112  | 1108         |        |

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

**Morosidad porcentual sobre número de contratos**

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre  |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |             |         |
| Al día                    | 68,21%                          | 68,58%  | 66,49%  | 66,90%  | 68,29%  | 69,16%  | 65,97%  | 67,46%  | 67,14%  | 67,41%  | 66,31%  | 66,91%  |             | 68,05%  |
| 1 cuota en mora           | 17,18%                          | 15,62%  | 16,67%  | 16,25%  | 15,46%  | 16,46%  | 16,89%  | 16,18%  | 16,74%  | 15,49%  | 15,86%  | 15,92%  |             | 14,98%  |
| 2 cuota en mora           | 7,52%                           | 8,76%   | 9,19%   | 10,03%  | 9,38%   | 7,67%   | 10,76%  | 9,99%   | 9,83%   | 10,86%  | 11,20%  | 9,08%   |             | 9,30%   |
| 3 cuota en mora           | 3,76%                           | 3,35%   | 4,21%   | 3,54%   | 4,08%   | 3,75%   | 3,85%   | 3,45%   | 3,19%   | 2,58%   | 3,23%   | 4,59%   |             | 3,88%   |
| 4 cuota en mora           | 1,54%                           | 1,72%   | 1,12%   | 1,38%   | 0,87%   | 1,66%   | 1,05%   | 1,15%   | 1,42%   | 1,42%   | 1,43%   | 1,26%   |             | 1,44%   |
| 5 cuota en mora           | 0,51%                           | 0,60%   | 0,69%   | 0,43%   | 0,52%   | 0,26%   | 0,44%   | 0,88%   | 0,62%   | 1,16%   | 0,45%   | 0,72%   |             | 0,54%   |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,28%                           | 1,37%   | 1,63%   | 1,47%   | 1,39%   | 1,05%   | 1,05%   | 0,88%   | 1,06%   | 1,07%   | 1,52%   | 1,53%   |             | 1,81%   |
| Activos en liquidación    | 0,51%                           | 0,52%   | 0,52%   | 0,52%   | 0,52%   | 0,61%   | 0,61%   | 0,62%   | 0,62%   | 0,71%   | 0,72%   | 0,72%   |             | 0,72%   |
| 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 2018, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 32,23% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,23%. A diciembre de 2019 la mora total era de 32,11% y la de 4 y más de 3,66%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

**I.4 Activos Prepagados**

**I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto**

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes<br>EEFF | Cierre    |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|                     | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    |             |           |
| Prepagos Parciales  | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |             | -         |
| Prepagos Totales    | 7.898          | 40.370    | 8.861     | 15.825    | 20.723    | 20.779    | 13.108    | 83.146    | 27.829    | 29.725    | 49.288    | 29.556    |             | 22.903    |
| Total Prepagos      | 7.898          | 40.370    | 8.861     | 15.825    | 20.723    | 20.779    | 13.108    | 83.146    | 27.829    | 29.725    | 49.288    | 29.556    |             | 22.903    |
| Prepagos Acumulados | 1.996.810      | 2.037.180 | 2.046.041 | 2.061.866 | 2.082.589 | 2.103.368 | 2.116.476 | 2.199.622 | 2.227.451 | 2.257.176 | 2.306.464 | 2.336.020 |             | 2.358.922 |

**Activos prepagado expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial)**

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Prepagos Parciales  | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Prepagos Totales    | 0,04%               | 0,19%  | 0,04%  | 0,08%  | 0,10%  | 0,10%  | 0,06%  | 0,40%  | 0,13%  | 0,14%   | 0,24%  | 0,14%  |             | 0,11%  |
| Total Prepagos      | 0,04%               | 0,19%  | 0,04%  | 0,08%  | 0,10%  | 0,10%  | 0,06%  | 0,40%  | 0,13%  | 0,14%   | 0,24%  | 0,14%  |             | 0,11%  |
| Prepagos Acumulados | 9,53%               | 9,72%  | 9,76%  | 9,84%  | 9,94%  | 10,03% | 10,10% | 10,49% | 10,63% | 10,77%  | 11,00% | 11,14% |             | 11,25% |

**I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Prepagos Parciales  | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      |             | -      |
| Prepagos Totales    | 3                 | 5      | 1      | 1      | 3      | 2      | 2      | 9      | 2      | 4       | 6      | 3      |             | 2      |
| Total Prepagos      | 3                 | 5      | 1      | 1      | 3      | 2      | 2      | 9      | 2      | 4       | 6      | 3      |             | 2      |
| Prepagos Acumulados | 178               | 183    | 184    | 185    | 188    | 190    | 192    | 201    | 203    | 207     | 213    | 216    |             | 218    |

## Activos prepago expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Prepagos Parciales  | 0,00%             | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Prepagos Totales    | 0,21%             | 0,34%  | 0,07%  | 0,07%  | 0,21%  | 0,14%  | 0,14%  | 0,62%  | 0,14%  | 0,27%   | 0,41%  | 0,21%  |             | 0,14%  |
| Total Prepagos      | 0,21%             | 0,34%  | 0,07%  | 0,07%  | 0,21%  | 0,14%  | 0,14%  | 0,62%  | 0,14%  | 0,27%   | 0,41%  | 0,21%  |             | 0,14%  |
| Prepagos Acumulados | 12,17%            | 12,51% | 12,58% | 12,65% | 12,85% | 12,99% | 13,12% | 13,74% | 13,88% | 14,15%  | 14,56% | 14,76% |             | 14,90% |

## I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Tasa de Originación | 10,01% | 9,93%  | 9,23%  | 9,24%  | 9,55%  | 8,24%  | 10,18% | 8,18%  | 8,74%  | 8,48%   | 9,12%  | 9,46%  |             | 8,38%  |
| Plazo Transcurrido  | 132    | 157    | 138    | 139    | 141    | 135    | 143    | 135    | 130    | 139     | 140    | 158    |             | 147    |
| Plazo Remanente     | 33     | 77     | 97     | 96     | 69     | 103    | 76     | 95     | 108    | 89      | 85     | 67     |             | 91     |

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 9,53% y a diciembre 2019 un 11,25%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse producto de la coyuntura en esta materia. Prevemos que si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera el indicador. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

## I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

### I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

### I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

### Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

### I.5.3 Características de Activos sustitutos

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

## I.6 Activos en incumplimiento

### I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes<br>EEFF | Cierre    |
|-------------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|                                           | dic-18         | ene-19    | feb-19    | mar-19    | abr-19    | may-19    | jun-19    | jul-19    | ago-19    | sept-19   | oct-19    | nov-19    |             |           |
| Activos en Proceso Judicial               | 496.542        | 481.966   | 535.119   | 529.778   | 456.731   | 390.359   | 443.729   | 440.454   | 393.632   | 488.926   | 407.465   | 513.097   |             | 504.163   |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 55.841         | 55.841    | 55.841    | 59.642    | 59.642    | 72.844    | 72.844    | 72.844    | 72.844    | 82.328    | 82.328    | 82.328    |             | 82.328    |
| Activos Liquidados                        | 1.318.414      | 1.318.414 | 1.318.414 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 | 1.330.918 |             | 1.330.918 |

### Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18           | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 2,34%            | 2,27%  | 2,52%  | 2,49%  | 2,15%  | 1,84%  | 2,09%  | 2,07%  | 1,85%  | 2,30%   | 1,92%  | 2,42%  |             | 2,37%  |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,26%            | 0,26%  | 0,26%  | 0,28%  | 0,28%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,34%  | 0,39%   | 0,39%  | 0,39%  |             | 0,39%  |
| Activos Liquidados                        | 6,21%            | 6,21%  | 6,21%  | 6,27%  | 6,27%  | 6,27%  | 6,27%  | 6,27%  | 6,27%  | 6,27%   | 6,27%  | 6,27%  |             | 6,27%  |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | sep-18            | oct-18 | nov-18 | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 47                | 36     | 45     | 53     | 53     | 55     | 55     | 46     | 39     | 44     | 43     | 37     |             | 48     |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 5                 | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      | 7      | 7      | 7      | 7      |             | 8      |
| Activos Liquidados                        | 97                | 97     | 97     | 97     | 97     | 97     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     |             | 98     |

### Activos en incumplimiento en término de número de activos %

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 3,62%               | 3,62%  | 3,76%  | 3,76%  | 3,14%  | 2,67%  | 3,01%  | 2,94%  | 2,53%  | 3,28%   | 2,73%  | 3,55%  |             | 3,69%  |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,41%               | 0,41%  | 0,41%  | 0,41%  | 0,41%  | 0,48%  | 0,48%  | 0,48%  | 0,48%  | 0,55%   | 0,55%  | 0,55%  |             | 0,55%  |
| Activos Liquidados                        | 6,63%               | 6,63%  | 6,63%  | 6,70%  | 6,70%  | 6,70%  | 6,70%  | 6,70%  | 6,70%  | 6,70%   | 6,70%  | 6,70%  |             | 6,70%  |

### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,34% al cierre de diciembre de 2018 y 2,37% a diciembre de 2019, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

|                         | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 9,24%  | 9,23%  | 9,23%  | 9,24%  | 9,23%  | 9,24%  | 9,24%  | 9,24%  | 9,24%  | 9,25%   | 9,25%  | 9,25%  | 9,25%              |
| Relación Deuda/Garantía | 43,68% | 43,36% | 43,06% | 42,87% | 42,66% | 42,32% | 42,09% | 43,83% | 41,50% | 41,25%  | 41,00% | 40,76% | 40,46%             |
| Plazo Transcurrido      | 136    | 137    | 138    | 139    | 140    | 141    | 142    | 143    | 144    | 145     | 146    | 147    | 148                |
| Plazo Remanente         | 99     | 98     | 97     | 96     | 95     | 94     | 93     | 92     | 91     | 90      | 89     | 88     | 88                 |

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 43,68% a diciembre de 2018 y a diciembre de 2019 era de 40,46%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%              |
| Tasa Pasivo Total         | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%      | 4,50%              |
| Saldo Insoluto preferente | 6.805.745  | 6.353.651  | 6.353.651  | 6.353.651  | 5.969.012  | 5.969.012  | 5.969.012  | 5.573.401  | 5.573.401  | 5.573.401  | 5.094.732  | 5.094.732  | 5.094.732          |
| Saldo Insoluto Total      | 14.316.320 | 13.915.253 | 13.915.253 | 13.915.253 | 13.586.544 | 13.586.544 | 13.586.544 | 13.247.159 | 13.247.159 | 13.247.159 | 12.820.901 | 12.820.901 | 12.820.901         |
| Valor Par Preferente      | 6.881.045  | 6.377.090  | 6.400.524  | 6.423.957  | 5.991.023  | 6.013.037  | 6.035.051  | 5.593.962  | 5.614.518  | 5.635.074  | 5.113.531  | 5.132.320  | 5.167.100          |
| Valor Par Total           | 14.474.718 | 13.966.592 | 14.017.915 | 14.069.238 | 13.636.644 | 13.686.753 | 13.736.862 | 13.296.014 | 13.344.873 | 13.393.732 | 12.868.206 | 12.915.491 | 13.003.017         |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,06    | 2,06   | 2,06   | 2,06               |
| Razón Tasas                       | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,05   | 2,06    | 2,06   | 2,06   | 2,06               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 1,64   | 1,74   | 1,73   | 1,71   | 1,80   | 1,78   | 1,77   | 1,87   | 1,85   | 1,83    | 1,98   | 1,96   | 1,94               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,78   | 0,79   | 0,79   | 0,78   | 0,79   | 0,78   | 0,78   | 0,79   | 0,78   | 0,77    | 0,79   | 0,78   | 0,77               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,65   | 1,74   | 1,73   | 1,72   | 1,81   | 1,79   | 1,78   | 1,88   | 1,87   | 1,86    | 1,99   | 1,97   | 1,96               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 1,12   | 1,18   | 1,15   | 1,14   | 1,23   | 1,23   | 1,17   | 1,27   | 1,25   | 1,26    | 1,32   | 1,33   | 1,34               |

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,64 al cierre de diciembre de 2018 y al cierre de diciembre de 2019 llega a 1,94. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,34 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,96.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                           | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Ingresos deudores al día  | 91.382 | 97.938 | 88.221 | 93.746 | 91.348 | 95.423 | 96.452 | 99.824 | 95.579 | 91.310  | 93.310 | 93.509 |             | 93.166 |
| Ingresos deudores morosos | 54.531 | 65.892 | 55.615 | 68.579 | 59.968 | 67.148 | 59.500 | 56.403 | 54.905 | 44.696  | 60.946 | 50.611 |             | 53.204 |
| Ingresos por prepago      | 8.142  | 40.319 | 8.861  | 15.919 | 20.745 | 20.751 | 13.128 | 83.125 | 27.898 | 29.815  | 49.280 | 29.436 |             | 23.149 |

### **I.10.2 Egresos**

|                        | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|-------------|--------|
| Gastos                 | 13.182 | 13.082  | 12.894 | 24.667 | 19.300  | 10.727 | 9.433  | 27.964  | 24.702 | 8.097   | 26.789  | 14.227 |             | 13.211 |
| pago ordinario capital | -      | 155.031 | -      | -      | 149.112 | -      | -      | 145.346 | -      | -       | 140.773 | -      |             | -      |
| pago ordinario interes | -      | 75.361  | -      | -      | 70.056  | -      | -      | 65.936  | -      | -       | 61.635  | -      |             | -      |
| pago extra. pref       | -      | 297.385 | -      | -      | 234.186 | -      | -      | 249.635 | -      | -       | 337.641 | -      |             | -      |
| intereses subord.      | -      | 4.588   | -      | -      | 4.266   | -      | -      | 4.015   | -      | -       | 3.754   | -      |             | -      |
| capital subord.        | -      | 27.509  | -      | -      | 23.374  | -      | -      | 23.999  | -      | -       | 28.729  | -      |             | -      |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | Trimestres -4 | Trimestre -3 | Trimestres -2 | Trimestre -1 | Trimestre Actual |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| Excedentes Retirados   |               |              |               |              |                  |
| Excedentes del Periodo |               |              |               |              |                  |
| Excdentes 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.

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-14- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha 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 Nota 2 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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-14 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**  
**(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b>                                                           | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 11.010 Disponible                                                        |                        | 993.210           | 451.989           |
| 11.020 Valores negociables                                               |                        | 237.278           | 323.607           |
| 11.100 Activo securitizado (corto plazo)                                 |                        | 3.713.598         | 1.919.142         |
| 11.110 Activo securitizado (corto plazo )                                |                        | 3.715.224         | 1.919.142         |
| 11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)                     |                        | (1.626)           | -                 |
| 11.200 Otros activos circulantes                                         |                        | 350.138           | 183.150           |
| <b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>5.294.224</b>  | <b>2.877.888</b>  |
| 13.100 Activo securitizado (largo plazo)                                 |                        | 71.329.142        | 46.516.042        |
| 13.110 Activo securitizado largo plazo                                   |                        | 71.329.142        | 46.516.042        |
| 13.120 Prov. (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)             |                        | (69.022)          | -                 |
| 13.160 Gastos de colocación                                              |                        | -                 | -                 |
| 13.170 Otros activos                                                     |                        | -                 | -                 |
| <b>13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                        |                        | <b>71.260.120</b> | <b>46.516.042</b> |
| <b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>                                              |                        | <b>76.554.344</b> | <b>49.393.930</b> |
| <b>PASIVOS</b>                                                           | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2019</b> | <b>31-12-2018</b> |
| 21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia              |                        | 74.845            | 44.636            |
| 21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                |                        | -                 | -                 |
| 21.020 Remuneración por pagar por auditoria externa                      |                        | 245               | -                 |
| 21.025 Remuneración por pagar al banco pagador                           |                        | -                 | -                 |
| 21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        |                        | 3.369             | 3.372             |
| 21.040 Excedentes por pagar                                              |                        | 4.727.760         | 592.257           |
| 21.050 Obligaciones por prepagos                                         |                        | 271.223           | 225.662           |
| 21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      |                        | -                 | -                 |
| 21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              |                        | -                 | -                 |
| 21.080 Otros acreedores (corto plazo)                                    |                        | 178.968           | 19.747            |
| 21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) |                        | 3.716.554         | 2.699.487         |
| <b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>8.972.963</b>  | <b>3.585.159</b>  |
| 22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    |                        | 67.315.991        | 45.507.919        |
| 22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       |                        | -                 | -                 |
| 22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              |                        | -                 | -                 |
| 22.040 Otros acreedores (largo plazo)                                    |                        | -                 | -                 |
| <b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                |                        | <b>67.315.991</b> | <b>45.507.919</b> |
| 23.100 Reservas de excedentes anteriores                                 |                        | 300.853           | 96.164            |
| 23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    |                        | 300.853           | 96.164            |
| 23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              |                        | -                 | -                 |
| 23.200 Excedentes del ejercicio (déficit)                                |                        | (35.463)          | 204.689           |
| 23.300 Retiros de excedentes (menos)                                     |                        | -                 | -                 |
| 23.400 Aportes adicionales (más)                                         |                        | -                 | -                 |
| <b>23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       |                        | <b>265.390</b>    | <b>300.853</b>    |
| <b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>                                              |                        | <b>76.554.344</b> | <b>49.393.930</b> |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14  
(cifras en miles de pesos)**

|                 |                                                            | Para el ejercicio comprendido entre el<br>y el | 01-01-2019<br>31-12-2019 | 01-01-2018<br>31-12-2018 |
|-----------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |                                                            |                                                |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        |                                                | 2.160.005                | 1.471.554                |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  |                                                | 10.455                   | 4.855                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        |                                                | 1.257.647                | 673.128                  |
| 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                                             |                                                | 11.181                   | 388                      |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      |                                                | <b>3.439.288</b>         | <b>2.149.925</b>         |
| <b>GASTOS</b>   |                                                            |                                                |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por adm.y custodia de los activos             |                                                | (391.542)                | (228.169)                |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   |                                                | (28.149)                 | (26.560)                 |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         |                                                | (1.248)                  | (1.542)                  |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 |                                                | (1.998)                  | (1.519)                  |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       |                                                | (17.545)                 | (19.548)                 |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           |                                                | (1.525.681)              | (818.607)                |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            |                                                | (1.416.614)              | (715.982)                |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    |                                                | (1.654)                  | -                        |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              |                                                | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       |                                                | (32.217)                 | (49.992)                 |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda |                                                | -                        | -                        |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               |                                                | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos                                               |                                                | (48.373)                 | (72.612)                 |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     |                                                | <b>(3.465.021)</b>       | <b>(1.934.531)</b>       |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    |                                                | (9.730)                  | (10.705)                 |
| 23.200          | <b>EXCEDENTES (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>                  |                                                | <b>(35.463)</b>          | <b>204.689</b>           |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14**

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017 ; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017 , modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017 , modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017 , y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 866 de fecha 6 de septiembre de 2017 . El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren los períodos comprendidos entre el 1 de Enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**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.

| <b>Porcentaje de actualización:</b>       | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,8         | 2,8         |

**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 \$28.309,64 y 27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 del ejercicio.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**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 tiene una provisión de M\$1.626 para 2019 y M\$0 para 2018. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$74.845 (M\$44.636 al 31 de diciembre de 2018), la cual 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y 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 para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle                         | Indice de<br>reajustabilidad | M\$     |          |
|---------------------------------|------------------------------|---------|----------|
|                                 |                              | 2019    | 2018     |
| Activos no monetarios           | UF                           | 124     | -        |
| Cuentas de resultados           | IPC                          | (1.660) | (8.086)  |
| Excedentes (Déficit) acumulados | IPC                          | (8.194) | (2.619)  |
| Totales                         |                              | (9.730) | (10.705) |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                 | Moneda | Total   |         |
|-----------------------------|--------|---------|---------|
|                             |        | M\$     |         |
|                             |        | 2019    | 2018    |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$     | 237.278 | 323.607 |
| Totales                     |        | 237.278 | 323.607 |

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |         | Monto   |         |
|---------|-------------------------|---------|---------|---------|
|         | 2019                    | 2018    | M\$     |         |
|         |                         |         | 2019    | 2018    |
| 1a 3    | 465                     | 314     | 121.275 | 83.242  |
| 4 o más | 131                     | 76      | 206.297 | 81.258  |
| Totales | 596                     | 390 (a) | 327.572 | 164.500 |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 2.051 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (2.050 al 31 de diciembre de 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 7,66% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,89% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos es 236 meses (229 en 2018).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                             | Corto plazo<br>M\$ |           | Largo plazo<br>M\$ |            | Total cartera<br>M\$ |            | Tasa |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--------------------|------------|----------------------|------------|------|
|                             | 2019               | 2018      | 2019               | 2018       | 2019                 | 2018       | %    |
| Valor par                   | 3.125.725          | 1.774.549 | 60.011.256         | 43.011.412 | 63.136.981           | 44.785.961 | 7,66 |
| Aj. Tasa valorización       | 589.499            | 144.593   | 11.317.886         | 3.504.630  | 11.907.385           | 3.649.223  | 4,89 |
| Prov. Activos securitizados | (1.626)            | -         | -                  | -          | (1.626)              | -          |      |
| Totales                     | 3.713.598          | 1.919.142 | 71.329.142         | 46.516.042 | 75.042.740           | 48.435.184 |      |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-14 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                                   | M\$     |         |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Concepto                          | 2019    | 2018    |
| Activos securitizados en mora (a) | 327.572 | 164.500 |
| Otros Activos Circulantes         | -       | -       |
| Otros                             | 22.566  | 18.650  |
| Totales                           | 350.138 | 183.150 |

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

|                             | M\$    |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Concepto                    | 2019   | 2018   |
| Administración primaria (a) | 11.231 | 6.314  |
| Administración maestra (b)  | 63.614 | 38.322 |
| Totales                     | 74.845 | 44.636 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (continuación)**

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente 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., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$     |        |
|--------------------|---------|--------|
|                    | 2019    | 2018   |
| Facturas por pagar | 81.024  | 2.717  |
| Banco custodio     | 12.612  | 7.261  |
| Seguros            | 80.168  | 6.494  |
| Otros              | 5.164   | 3.275  |
| Totales            | 178.968 | 19.747 |

**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:

1. UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

2. UF895.900 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C2 por 5.500 Uf con 5 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D2 por UFF 3.600 con 36 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E2 por UF 6.800 con 68 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F2 por UF5.000 con 50 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral
3. UF835.000 en título de deuda de securitización, compuesta por 1 serie ; la serie BSEC14-A3 por UF835.000 con 1670 títulos de UF500 cada uno con pago cupón trimestral

**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 2019 y 2018, es el siguiente:

| El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente: |            |         |        |         |            |              |          |            |            |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|--------|---------|------------|--------------|----------|------------|------------|---------------|
| Número de                                                                                                     |            | Monto   | Unidad |         |            | Periodicidad |          | Valor par  |            | Coloc.en      |
| Insc.Inst.                                                                                                    | Serie      | Nominal | de     | Tasa    | Plazo      | pago         | pago     | M\$        | M\$        | Chile o en el |
|                                                                                                               |            | Vigente | reaj.  | interés | final      | int.         | amortiz. | 2019       | 2018       | extranjero    |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14A1 |         | UF     | 3,3%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 1.426.675  | 1.441.145  | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14A2 |         | UF     | 3,3%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 1.472.899  | 1.484.003  | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14A3 |         | UF     | 2,5%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 1.088.202  | -          | nacional      |
| Obligaciones por prepago                                                                                      |            |         |        |         |            |              |          | (271.223)  | (225.661)  |               |
| Total porción corto plazo                                                                                     |            |         |        |         |            |              |          | 3.716.553  | 2.699.487  |               |
| Bonos largo plazo                                                                                             |            |         |        |         |            |              |          |            |            |               |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14A1 | 681.876 | UF     | 3,3%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 17.046.556 | 18.039.084 | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14B1 | 79.040  | UF     | 4,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 2.281.935  | 2.261.878  | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14C1 | 12.480  | UF     | 4,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 360.306    | 357.139    | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14D1 | 9.360   | UF     | 4,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 272.881    | 267.854    | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14E1 | 6.240   | UF     | 4,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 181.939    | 178.569    | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14F1 | 37.800  | UF     | 8,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 1.178.176  | 1.091.971  | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14A2 | 756.000 | UF     | 3,3%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 19.357.699 | 19.939.246 | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14B2 | 119.000 | UF     | 4,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 3.469.460  | 3.372.178  | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14C2 | 5.500   | UF     | 4,8%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 160.355    | -          | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14D2 | 3.600   | UF     | 4,8%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 104.950    | -          | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14E2 | 6.800   | UF     | 4,8%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 198.264    | -          | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14F2 | 5.000   | UF     | 8,0%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 152.871    | -          | nacional      |
| 866-06-09-17                                                                                                  | BSECS-14A3 | 835.000 | UF     | 3,3%    | 01-01-2043 | trim.        | trim.    | 22.550.599 | -          | nacional      |
| Obligaciones por prepago                                                                                      |            |         |        |         |            |              |          | -          | -          |               |
| Total largo plazo                                                                                             |            |         |        |         |            |              |          | 67.315.991 | 45.507.919 |               |

Los Bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C1, D1 E1; un 8,0% para la serie F1, y un 2,5% para la serie A3. 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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 31-12-2019            |                          | 31-12-2018         |                     |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|
|                              | M\$                   |                          | M\$                |                     |
|                              | Excedentes Acumulados | Excedentes del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Período |
| Saldo inicial                | 292.659               | -                        | 90.997             | -                   |
| Revalorización de excedentes | 8.195                 | -                        | 2.548              | -                   |
| Excedente del ejercicio      | -                     | (35.463)                 | -                  | 199.114             |
| Saldo final                  | 300.854               | (35.463)                 | 93.545             | 199.114             |
| Saldo actualizado            | -                     | -                        | 96.164             | 204.689             |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

| Detalle              | M\$          |          |
|----------------------|--------------|----------|
|                      | 2019         | 2018     |
| Legales y notariales | (a) (27.805) | (24.925) |
| Banco custodio       | (a) (10.833) | (5.853)  |
| Seguros              | (a) (0)      | 32.960   |
| Otros gastos         | (a) (9.735)  | 8.873    |
| Totales              | (48.373)     | (72.611) |

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

|                | M\$    |      |
|----------------|--------|------|
| Concepto       | 2019   | 2018 |
| Otros Ingresos | 11.181 | 388  |
| Totales        | 11.181 | 388  |

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

|                                                 | M\$           |           |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Gastos devengados                               | 2019          | 2018      |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) (134.603) | (72.589)  |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) (256.939) | (155.580) |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) (17.545)  | (19.548)  |
| Remuneración banco pagador                      | (4) (1.998)   | (1.519)   |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) (1.248)   | (1.542)   |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) (28.149)  | (26.560)  |
| Totales                                         | (440.482)     | (277.338) |

|                                              | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo   |
|----------------------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1) (a) Ver información                      | 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) Humphreys Clasificadora de riesgo        | mensual      | trimestral  | devengado |
| (6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo | mensual      | trimestral  | devengado |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-14 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero.

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado 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**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**Activos**

| RUBRO                                                 | MONEDA            | MONTO M\$  |            |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                       |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                                   |                   |            |            |
| DISPONIBLE                                            | \$NO REAJUSTABLES | 993.210    | 451.989    |
| VALORES NEGOCIABLES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 237.278    | 323.607    |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)                   | \$REAJUSTABLES    | 3.715.224  | 1.919.142  |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO                 | \$NO REAJUSTABLES | (1.626)    | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES                             | \$NO REAJUSTABLES | 350.138    | 183.150    |
| OTROS ACTIVOS                                         |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)                   | \$REAJUSTABLES    | 71.329.142 | 46.516.042 |
| MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS) | \$REAJUSTABLES    | (69.022)   | -          |
| TOTAL ACTIVOS                                         |                   |            |            |
|                                                       | \$NO REAJUSTABLES | 1.579.000  | 958.746    |
|                                                       | \$REAJUSTABLES    | 74.975.344 | 48.435.184 |
| TOTAL ACTIVOS                                         |                   | 76.554.344 | 49.393.930 |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

**Pasivos circulantes (continuación)**

| RUBRO                                              | MONEDA            | MONTO M\$  |            |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
|                                                    |                   | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 74.845     | 44.636     |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | -          | 0          |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 245        | 0          |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | -          | 0          |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 3.369      | 3.372      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 271.223    | 225.662    |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 178.968    | 19.747     |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 3.716.554  | 2.699.487  |
| EXCEDENTES POR PAGAR                               | \$REAJUSTABLES    | 4.727.760  | 592.257    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          | \$NO REAJUSTABLES | 450.191    | 245.408    |
|                                                    | \$REAJUSTABLES    | 8.522.772  | 3.339.751  |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 8.972.963  | 3.585.159  |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**a) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años |       | 3 a 5 años |       | 5 a 10 años |       | más de 10 años |       | Totales<br>M\$ |
|--------------------------|----------------|------------|-------|------------|-------|-------------|-------|----------------|-------|----------------|
|                          |                | 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-14A1         | \$REAJUSTABLES | 2.709.881  | 3,3%  | 2.523.116  | 3,3%  | 5.317.679   | 3,3%  | 6.495.878      | 3,3%  | 17.046.554     |
| Bonos BSECS-14B1         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 2.281.935      | 4,0%  | 2.281.935      |
| Bonos BSECS-14C1         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 360.306        | 4,0%  | 360.306        |
| Bonos BSECS-14D1         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 272.881        | 4,0%  | 272.881        |
| Bonos BSECS-14E1         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 181.939        | 4,0%  | 181.939        |
| Bonos BSECS-14F1         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 1.178.176      | 8,0%  | 1.178.176      |
| Bonos BSECS-14A2         | \$REAJUSTABLES | 2.800.969  | 3,3%  | 2.618.445  | 3,3%  | 5.708.900   | 3,3%  | 8.229.385      | 3,3%  | 19.357.699     |
| Bonos BSECS-14B2         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 3.469.460      | 4,0%  | 3.469.460      |
| Bonos BSECS-14C2         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 160.355        | 4,8%  | 160.355        |
| Bonos BSECS-14D2         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 104.950        | 4,8%  | 104.950        |
| Bonos BSECS-14E2         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 198.264        | 4,8%  | 198.264        |
| Bonos BSECS-14F2         | \$REAJUSTABLES | -          | -     | -          | -     | -           | -     | 152.871        | 8,0%  | 152.871        |
| Bonos BSECS-14A3         | \$REAJUSTABLES | 2.805.266  |       | 2.602.405  |       | 6.125.796   |       | 11.017.135     |       | 22.550.601     |
| Total pasivo largo plazo |                | 8.316.116  |       | 7.743.966  |       | 17.152.375  |       | 34.103.535     |       | 67.315.991     |

**31-12-2018**

01-12-2010

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años |                    | 3 a 5 años |                    | 5 a 10 años |                    | más de 10 años |                    | Totales<br>M\$ |
|--------------------------|----------------|------------|--------------------|------------|--------------------|-------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                          |                | Monto      | Tasa int.<br>prom. | Monto      | Tasa int.<br>prom. | Monto       | Tasa int.<br>prom. | Monto          | Tasa int.<br>prom. |                |
|                          |                | M\$        | anual              | M\$        | anual              | M\$         | anual              | M\$            | anual              |                |
| Bonos BSECS-14A1         | \$REAJUSTABLES | 2.736.052  | 4,0%               | 2.557.330  | 4,0%               | 5.486.946   | 4,0%               | 7.258.755      | 3,3%               | 18.039.083     |
| Bonos BSECS-14B1         | \$REAJUSTABLES | -          | -                  | -          | -                  | -           | -                  | 2.261.878      | 4,0%               | 2.261.878      |
| Bonos BSECS-14C1         | \$REAJUSTABLES | -          | -                  | -          | -                  | -           | -                  | 357.139        | 4,0%               | 357.139        |
| Bonos BSECS-14D1         | \$REAJUSTABLES | -          | -                  | -          | -                  | -           | -                  | 267.854        | 4,0%               | 267.854        |
| Bonos BSECS-14E1         | \$REAJUSTABLES | -          | -                  | -          | -                  | -           | -                  | 178.569        | 4,0%               | 178.569        |
| Bonos BSECS-14F1         | \$REAJUSTABLES | -          | -                  | -          | -                  | -           | -                  | 1.091.971      | 8,0%               | 1.091.971      |
| Bonos BSECS-14A2         | \$REAJUSTABLES | 2.822.366  | 3,3%               | 2.641.257  | 3,3%               | 5.797.324   | 3,3%               | 8.678.300      | 3,3%               | 19.939.246     |
| Bonos BSECS-14B2         | \$REAJUSTABLES | -          | -                  | -          | -                  | -           | -                  | 3.372.178      | 4,0%               | 3.372.178      |
| Total pasivo largo plazo |                | 5.558.418  |                    | 5.198.587  |                    | 11.284.270  |                    | 23.466.644     |                    | 45.507.919     |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 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 Contable | Valor Contable | Cumplimiento |
|---------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
|                     |                                                | Clasificadora                                | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | M\$            | M\$            |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                 | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 27.413         | 40.883         | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                 | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 965.797        | 411.106        | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A. | Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 237.278        | 323.607        | Cumple       |

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

Con fecha 14 de septiembre de 2018, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-141 por un valor nominal de UF711.000, con tasa de colocación de UF3,15%.

Con fecha 5 de octubre de 2018, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14B1 por un valor nominal de UF76.000, con tasa de colocación de UF3,99%, BSECS-14C1 por un valor nominal de UF12.000, con tasa de colocación de UF5,01%, y BSECS-14D1 por un valor nominal de UF 9.000, con tasa de colocación de UF 5,91%.

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 Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2019.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-14A por un valor nominal de UF756.000 con tasa de colocación de UF3,01%.

Con fecha 21 de diciembre de 2018 fueron colocado los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-14B2 por un valor nominal de UF119.000, con tasa de colocación de UF3,9%.

Con fecha 8 de enero de 2019, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14C2 por un valor nominal de UF5.500, con tasa de colocación de UF5,01%, y la serie BSECS-14D2 por un valor nominal de UF3.600, con tasa de colocación de UF6,01%.

**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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 17 láminas de securitización por M\$740.698 y M\$225.095, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 14**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-14: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración. Durante diciembre de 2018 se colocaron las series preferentes de la segunda escritura de colocación con cargo a la línea de bonos lo que se refleja en estos indicadores.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo**

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14**

**11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)**

|                                    | Inicio    | Actual     |
|------------------------------------|-----------|------------|
| Numero de Activos                  | 449       | 1245       |
| Saldo Insoluto Total               | 7.194.558 | 19.921.700 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 17.890    | 18.231     |
| Tasa de Originacion                | 9,33%     | 9,47%      |
| Plazo Transcurrido                 | 31        | 28         |
| Plazo Remanente                    | 207       | 206        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 57,55%    | 53,06%     |

**I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado**

| Originador                                                              | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                         |                                                              | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 449                         | 1245           |
|                                                                         |                                                              |                             |                |
|                                                                         |                                                              |                             |                |

|                                      |                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Administrador Primario:              | Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing. |
| 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 total

| Serie       | Monto Adeudado |            | Número de Bonos |         | Plazo Remanente (meses) |         | Tasa Emisión |
|-------------|----------------|------------|-----------------|---------|-------------------------|---------|--------------|
|             | Inicial        | Vigente    | Inicial         | Vigente | Inicial                 | Vigente |              |
| BSECS-14A1  | 20.128.367     | 18.323.882 | 1422            | 1412    | 303                     | 276     | 3,30%        |
| BSECS-14B1  | 2.151.555      | 2.259.660  | 760             | 760     | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14C1  | 339.719        | 356.788    | 120             | 120     | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14D1  | 254.789        | 270.228    | 90              | 90      | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14E1  | 169.860        | 180.152    | 60              | 60      | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14F1  | 990.848        | 1.155.725  | 350             | 350     | 303                     | 276     | 8,00%        |
| BSECS-14A2  | 21.402.315     | 20.662.202 | 1512            | 1503    | 288                     | 276     | 3,30%        |
| BSECS-14B2  | 3.368.883      | 3.435.597  | 1190            | 1190    | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14C2  | 155.705        | 158.788    | 55              | 55      | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14D2  | 101.916        | 103.934    | 36              | 36      | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14E2  | 192.508        | 196.320    | 68              | 68      | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14F2  | 141.550        | 149.960    | 50              | 50      | 288                     | 276     | 8,00%        |
| BSECS-14A3  | 23.638.800     | 23.638.800 | 1670            | 1670    | 276                     | 276     | 3,30%        |
| BSECS-14B3* | 3.935.082      | 3.935.082  | 1390            | 1390    | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14C3* | 254.789        | 254.789    | 90              | 90      | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14D3* | 141.550        | 141.550    | 50              | 50      | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14E3* | 141.550        | 141.550    | 50              | 50      | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14F3* | 254.789        | 254.789    | 90              | 90      | 276                     | 276     | 8,00%        |

\* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie      |            |            | ICR Chile             |                      | Humphreys             |                      |
|------------|------------|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|            |            |            | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-14A1 | BSECS-14A2 | BSECS-14A3 | AAA                   | AAA                  | AAA                   | AAA                  |
| BSECS-14B1 | BSECS-14B2 | BSECS-14B3 | AA                    | AA                   | AA                    | AA                   |
| BSECS-14C1 | BSECS-14C2 | BSECS-14C3 | A                     | A                    | A                     | A                    |
| BSECS-14D1 | BSECS-14D2 | BSECS-14D3 | BBB                   | BBB                  | BBB                   | BBB                  |
| BSECS-14E1 | BSECS-14E2 | BSECS-14E3 | BB                    | BB                   | BB                    | BB                   |
| BSECS-14F1 | BSECS-14F2 | BSECS-14F3 | 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<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|--------|
|                           | sep-18         | oct-18    | nov-18    | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     |             |        |
| Al día                    | 4.550.631      | 4.443.188 | 4.426.433 | 10.843.651 | 10.637.077 | 9.992.359  | 9.988.049  | 9.820.460  | 11.351.254 | 9.892.660  | 10.192.355 | 9.943.848  | 9.663.581   |        |
| 1 cuota en mora           | 1.058.948      | 810.998   | 805.862   | 776.720    | 1.187.983  | 1.575.899  | 1.417.665  | 1.417.581  | 887.191    | 1.347.449  | 990.851    | 1.082.338  | 1.350.985   |        |
| 2 cuota en mora           | 860.733        | 852.306   | 735.289   | 768.572    | 504.613    | 781.051    | 950.449    | 1.027.680  | 661.799    | 797.411    | 1.024.298  | 998.254    | 851.296     |        |
| 3 cuota en mora           | 205.198        | 488.511   | 591.151   | 675.769    | 713.272    | 619.502    | 567.504    | 610.483    | 173.212    | 644.691    | 601.400    | 715.345    | 735.584     |        |
| 4 cuota en mora           | 162.869        | 102.545   | 117.915   | 230.064    | 281.335    | 246.362    | 286.369    | 269.915    | 136.592    | 254.826    | 120.685    | 112.188    | 203.471     |        |
| 5 cuota en mora           | 39.325         | 169.615   | 63.399    | 14.168     | 141.038    | 149.802    | 104.385    | 85.370     | 58.944     | 140.455    | 181.864    | 177.746    | 94.212      |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 178.277        | 175.530   | 271.359   | 238.153    | 195.172    | 265.504    | 265.895    | 318.433    | 198.141    | 358.861    | 319.561    | 358.952    | 458.124     |        |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -          | -          | -          | 14.830     | 14.830     | 14.830     | -          | -          | -          | -           |        |
| TOTAL                     | 7.055.980      | 7.042.693 | 7.011.408 | 13.547.097 | 13.660.491 | 13.630.480 | 13.580.315 | 13.549.921 | 13.467.131 | 13.436.353 | 13.431.015 | 13.388.669 | 13.357.253  |        |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|--------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |             |        |
| Al día                    | 80,04%                        | 77,87%  | 73,31%  | 73,55%  | 72,48%  | 84,29%  | 73,63%  | 75,89%  | 74,27%  | 72,35%  | 72,07%  | 70,16%  | 75,68%      |        |
| 1 cuota en mora           | 5,73%                         | 8,70%   | 11,56%  | 10,44%  | 10,46%  | 6,59%   | 10,03%  | 7,38%   | 8,08%   | 10,11%  | 9,47%   | 10,78%  | 9,11%       |        |
| 2 cuota en mora           | 5,67%                         | 3,69%   | 5,73%   | 7,00%   | 7,58%   | 4,91%   | 5,93%   | 7,63%   | 7,46%   | 6,37%   | 6,84%   | 6,39%   | 5,96%       |        |
| 3 cuota en mora           | 4,99%                         | 5,22%   | 4,54%   | 4,18%   | 4,51%   | 1,29%   | 4,80%   | 4,48%   | 5,34%   | 5,51%   | 5,56%   | 5,47%   | 3,97%       |        |
| 4 cuota en mora           | 1,70%                         | 2,06%   | 1,81%   | 2,11%   | 1,99%   | 1,01%   | 1,90%   | 0,90%   | 0,84%   | 1,52%   | 1,53%   | 2,35%   | 1,40%       |        |
| 5 cuota en mora           | 0,10%                         | 1,03%   | 1,10%   | 0,77%   | 0,63%   | 0,44%   | 1,05%   | 1,35%   | 1,33%   | 0,71%   | 0,94%   | 0,68%   | 1,33%       |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,76%                         | 1,43%   | 1,95%   | 1,96%   | 2,35%   | 1,47%   | 2,67%   | 2,38%   | 2,68%   | 3,43%   | 3,58%   | 4,17%   | 2,55%       |        |
| Activos en liquidación    | 0,00%                         | 0,00%   | 0,00%   | 0,11%   | 0,11%   | 0,11%   | 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<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Al día                    | 675               | 664    | 626    | 626    | 618    | 728    | 624    | 648    | 634    | 620     | 617    | 601    | 948         |        |
| 1 cuota en mora           | 50                | 75     | 96     | 90     | 91     | 52     | 86     | 62     | 69     | 81      | 80     | 91     | 107         |        |
| 2 cuota en mora           | 50                | 34     | 55     | 65     | 67     | 37     | 56     | 67     | 66     | 62      | 60     | 58     | 76          |        |
| 3 cuota en mora           | 44                | 47     | 40     | 36     | 39     | 10     | 40     | 42     | 47     | 47      | 50     | 48     | 51          |        |
| 4 cuota en mora           | 12                | 17     | 16     | 16     | 16     | 8      | 16     | 7      | 8      | 11      | 12     | 19     | 18          |        |
| 5 cuota en mora           | 2                 | 8      | 8      | 7      | 5      | 4      | 8      | 11     | 9      | 7       | 6      | 5      | 14          |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 14                | 12     | 16     | 15     | 19     | 12     | 21     | 20     | 23     | 28      | 30     | 33     | 31          |        |
| Activos en liquidación    | -                 | -      | -      | 1      | 1      | 1      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -           |        |
| TOTAL                     | 847               | 857    | 857    | 855    | 855    | 851    | 851    | 857    | 856    | 856     | 855    | 855    | 1245        |        |

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

**Morosidad porcentual sobre número de contratos**

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|--------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |         |             |        |
| Al día                    | 79,69%                          | 77,48%  | 73,05%  | 73,22%  | 72,28%  | 85,55%  | 73,33%  | 75,61%  | 74,07%  | 72,43%  | 72,16%  | 70,29%  | 76,14%  |             |        |
| 1 cuota en mora           | 5,90%                           | 8,75%   | 11,20%  | 10,53%  | 10,64%  | 6,11%   | 10,11%  | 7,23%   | 8,06%   | 9,46%   | 9,36%   | 10,64%  | 8,59%   |             |        |
| 2 cuota en mora           | 5,90%                           | 3,97%   | 6,42%   | 7,60%   | 7,84%   | 4,35%   | 6,58%   | 7,82%   | 7,71%   | 7,24%   | 7,02%   | 6,78%   | 6,10%   |             |        |
| 3 cuota en mora           | 5,19%                           | 5,48%   | 4,67%   | 4,21%   | 4,56%   | 1,18%   | 4,70%   | 4,90%   | 5,49%   | 5,49%   | 5,85%   | 5,61%   | 4,10%   |             |        |
| 4 cuota en mora           | 1,42%                           | 1,98%   | 1,87%   | 1,87%   | 1,87%   | 0,94%   | 1,88%   | 0,82%   | 0,93%   | 1,29%   | 1,40%   | 2,22%   | 1,45%   |             |        |
| 5 cuota en mora           | 0,24%                           | 0,93%   | 0,93%   | 0,82%   | 0,58%   | 0,47%   | 0,94%   | 1,28%   | 1,05%   | 0,82%   | 0,70%   | 0,58%   | 1,12%   |             |        |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,65%                           | 1,40%   | 1,87%   | 1,75%   | 2,22%   | 1,41%   | 2,47%   | 2,33%   | 2,69%   | 3,27%   | 3,51%   | 3,86%   | 2,49%   |             |        |
| Activos en liquidación    | 0,00%                           | 0,00%   | 0,00%   | 0,12%   | 0,12%   | 0,12%   | 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**

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2019 es de 24,32% y los de más de 4 dividendos morosos son de 5,25%. A diciembre de 2018 es de 19,96% y los de 4 y más es de 3,56%.

**I.4 Activos Prepagados**

**I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto**

| Prepago             | Saldo Insoluto |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|--------|
|                     | dic-18         | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |         |             |        |
| Prepagos Parciales  | -              | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -       | -       | -       | -       |             |        |
| Prepagos Totales    | 12.923         | 9.286  | -      | 5.140  | -      | -      | -      | 17.859  | 11.248  | -       | 9.003   | -       | 18.741  |             |        |
| Total Prepagos      | 12.923         | 9.286  | -      | 5.140  | -      | -      | -      | 17.859  | 11.248  | -       | 9.003   | -       | 18.741  |             |        |
| Prepagos Acumulados | 78.882         | 88.168 | 88.168 | 93.308 | 93.308 | 93.308 | 93.308 | 111.168 | 122.415 | 122.415 | 131.418 | 131.418 | 150.159 |             |        |

**Activos prepagado expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial)**

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |             |        |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
| Prepagos Parciales  | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Prepagos Totales    | 0,06%               | 0,04%  | 0,00%  | 0,02%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,09%  | 0,05%  | 0,00%   | 0,04%  | 0,00%  |             | 0,09%  |
| Total Prepagos      | 0,06%               | 0,04%  | 0,00%  | 0,02%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,09%  | 0,05%  | 0,00%   | 0,04%  | 0,00%  |             | 0,09%  |
| Prepagos Acumulados | 0,38%               | 0,42%  | 0,42%  | 0,45%  | 0,45%  | 0,45%  | 0,45%  | 0,53%  | 0,58%  | 0,58%   | 0,63%  | 0,63%  |             | 0,72%  |

**I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |   | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---|-------------|--------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |   |             |        |
| Prepagos Parciales  | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | - |             |        |
| Prepagos Totales    | 1                 | 1      | -      | 1      | -      | -      | -      | 1      | 1      | -       | 1      | -      | 1 |             |        |
| Total Prepagos      | 1                 | 1      | -      | 1      | -      | -      | -      | 1      | 1      | -       | 1      | -      | 1 |             |        |
| Prepagos Acumulados | 1                 | 2      | 2      | 3      | 3      | 3      | 3      | 4      | 5      | 5       | 6      | 6      | 7 |             |        |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEEE | Cierre |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Prepagos Parciales  | 0,00%             | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%       | 0,00%  |
| Prepagos Totales    | 0,07%             | 0,07%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,07%  | 0,00%   | 0,07%  | 0,00%  | 0,07%       | 0,07%  |
| Total Prepagos      | 0,07%             | 0,07%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,07%  | 0,00%   | 0,07%  | 0,00%  | 0,07%       | 0,07%  |
| Prepagos Acumulados | 0,34%             | 0,41%  | 0,41%  | 0,48%  | 0,48%  | 0,48%  | 0,48%  | 0,55%  | 0,62%  | 0,62%   | 0,68%  | 0,68%  | 0,75%       |        |

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

| Activos Prepagados  | Meses  |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Cierre |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |        |
| Tasa de Origenacion | 9,15%  | 11,50% | 0,00%  | 8,95%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 9,50%  | 8,50%  | 0,00%   | 8,50%  | 0,00%  | 9,50%  |
| Plazo Transcurrido  | 123    | 9      | -      | 159    | -      | -      | -      | 84     | 37     | -       | 35     | -      | 77     |
| Plazo Remanente     | 117    | 171    | -      | 81     | -      | -      | -      | 156    | 203    | -       | 205    | -      | 163    |

#### **I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitizada**

El porcentaje de prepago acumulado en relación al saldo insoluto es de 0,72% a diciembre 2019.- A diciembre de 2018 el prepago ascendía a un 0,38%.-

## I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

### I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

| Sustitución de Activos | Saldo Insoluto |        |        |        |        |         |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEEE | Cierre |
|------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                        | dic-18         | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19  | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos Sustituídos    | -              | 81.241 | -      | -      | -      | 335.579 | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -           |        |

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

[illegible]

### **I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos**

| Sustitución de Activos | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEEE | Cierre |
|------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                        | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos Sustituídos    | 0                 | 5      | 0      | 0      | 0      | 20     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0           |        |

### Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

[illegible]

### I.5.3 Características de Activos sustitutos

|                    | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Tasa Sustitutos    | 0,00%  | 9,98%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 9,35%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Tasa Incorporación | 0,00%  | 9,98%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 4,50%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Plazo Transcurrido | 0      | 55     | 0      | 0      | 0      | 230    | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      |             | 0      |
| Plazo Remanente    | 0      | 176    | 0      | 0      | 0      | 7      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      |             | 0      |

### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

La sustitución de activos practicada fue relativa a Mutuos Hipotecarios Endosable, se llevó a cabo, por los prepagos ocurridos. Los activos sustituidos se complementaron con Contratos de Leasing Habitacional y contratos de Mutuos Hipotecarios y se buscó que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que se prepagaron de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

El originador de los Mutuos Hipotecarios Endosables es Hipotecaria La Construcción S.A. y de los Leasing es Hipotecaria La Construcción Leasing S.A

## I.6 Activos en incumplimiento

### I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |             |           |
|-------------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|-----------|
|                                           | dic-18         | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes<br>EEFF | Cierre    |
| Activos en Proceso Judicial               | 470.995        | 901.913 | 763.779 | 739.536 | 622.469 | 711.597 | 612.247 | 515.876 | 479.824 | 694.738 | 850.622 | 866.162 |             | 1.085.029 |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | -              | -       | -       | 14.968  | 14.968  | 14.968  | -       | -       | -       | -       | -       | -       |             | -         |
| Activos Liquidados                        | -              | -       | -       | -       | -       | -       | 14.968  | 14.968  | 14.968  | 14.968  | 14.968  | 14.968  |             | 14.968    |

### Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |             |        |
|-------------------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18           | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
| Activos en Proceso Judicial               | 6,55%            | 12,54% | 10,62% | 10,28% | 8,65%  | 9,89%  | 8,51%  | 7,17%  | 6,67%  | 9,66%   | 11,82% | 12,04% |             | 15,08% |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0,00%            | 0,00%  | 0,00%  | 0,21%  | 0,21%  | 0,21%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Activos Liquidados                        | 0,00%            | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,21%  | 0,21%  | 0,21%  | 0,21%   | 0,21%  | 0,21%  |             | 0,21%  |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |             |        |
|-------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
| Activos en Proceso Judicial               | 28                | 41     | 45     | 43     | 36     | 41     | 34     | 31     | 29     | 42      | 50     | 53     |             | 66     |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | -                 | -      | -      | 1      | 1      | 1      | -      | -      | -      | -       | -      | -      |             | 0      |
| Activos Liquidados                        | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | 1      | 1      | 1      | 1       | 1      | 1      |             | 1      |

**Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |        |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 6,24%               | 9,13%  | 10,02% | 9,58%  | 8,02%  | 9,13%  | 7,57%  | 6,90%  | 6,46%  | 9,35%   | 11,14% | 11,80% | 14,70% |             |        |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,22%  | 0,22%  | 0,22%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |             |        |
| Activos Liquidados                        | 0,00%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,22%  | 0,22%  | 0,22%  | 0,22%   | 0,22%  | 0,22%  | 0,22%  |             |        |

**I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

Los activos en proceso judicial representan un 15,08% de los activos medidos sobre saldo insoluto a diciembre 2019, este mismo índice era de 6,55% a diciembre 2018.

**I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)**

**I.7.1 Principales características del activo**

|                         | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Tasa Activos            | 9,36%  | 9,42%  | 9,42%  | 9,42%  | 9,42%  | 9,42%  | 9,42%  | 9,44%  | 9,44%  | 9,44%   | 9,44%  | 9,44%  |             | 9,47%  |
| Relación Deuda/Garantía | 53,07% | 53,96% | 53,84% | 53,76% | 53,64% | 53,52% | 53,40% | 53,16% | 53,05% | 52,92%  | 52,81% | 52,68% |             | 53,06% |
| Plazo Transcurrido      | 43     | 27     | 28     | 29     | 30     | 31     | 32     | 33     | 34     | 35      | 36     | 36     |             | 28     |
| Plazo Remanente         | 195    | 209    | 208    | 207    | 206    | 205    | 204    | 203    | 202    | 201     | 200    | 199    |             | 198    |

**I.7.2 Análisis de los índices del activo**

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2019 y 2018.

**I.8 Antecedentes del Pasivo Total**

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes<br>EEFF | Cierre     |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      |             | 3,30%      |
| Tasa Pasivo Total         | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      |             | 3,50%      |
| Saldo Insoluto preferente | 19.303.877 | 40.482.689 | 40.482.689 | 40.482.689 | 40.067.391 | 40.067.391 | 40.067.391 | 39.567.663 | 39.567.663 | 39.567.663 | 38.986.085 | 38.986.085 |             | 38.986.085 |
| Saldo Insoluto Total      | 23.406.553 | 48.566.713 | 48.566.713 | 48.566.713 | 48.217.338 | 48.217.338 | 48.217.338 | 47.809.939 | 47.809.939 | 47.809.939 | 47.253.238 | 47.253.238 |             | 47.253.238 |
| Valor Par Preferente      | 19.727.308 | 19.455.756 | 19.572.701 | 19.650.750 | 19.303.016 | 19.337.956 | 19.349.715 | 19.039.913 | 19.124.082 | 19.186.854 | 39.092.009 | 39.197.919 |             | 63.138.020 |
| Valor Par Total           | 22.423.204 | 22.165.141 | 22.299.906 | 22.390.361 | 22.045.876 | 23.274.742 | 23.294.277 | 22.999.964 | 23.107.133 | 23.188.461 | 47.239.581 | 47.527.738 |             | 71.525.112 |

**I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Razón Tasas Preferente            | 2,84   | 2,85   | 2,85   | 2,85   | 2,85   | 2,85   | 2,85   | 2,86   | 2,86   | 2,86    | 2,86   | 2,86   |             | 2,87   |
| Razón Tasas                       | 2,68   | 2,69   | 2,69   | 2,69   | 2,70   | 2,69   | 2,69   | 2,70   | 2,70   | 2,70    | 2,70   | 2,70   |             | 2,71   |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 0,71   | 0,34   | 0,34   | 0,34   | 0,34   | 0,34   | 0,34   | 0,34   | 0,34   | 0,34    | 0,34   | 0,34   |             | 0,51   |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,58   | 0,28   | 0,28   | 0,28   | 0,28   | 0,28   | 0,28   | 0,28   | 0,28   | 0,28    | 0,28   | 0,28   |             | 0,42   |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 0,73   | 0,35   | 0,35   | 0,35   | 0,35   | 0,35   | 0,34   | 0,35   | 0,35   | 0,35    | 0,35   | 0,35   |             | 0,52   |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 0,59   | 0,27   | 0,26   | 0,26   | 0,25   | 0,29   | 0,25   | 0,26   | 0,26   | 0,25    | 0,25   | 0,25   |             | 0,39   |

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                           | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19  | abr-19 | may-19 | jun-19  | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre  |
|---------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|---------|
| Ingresos deudores al día  | 38.497 | 52.898 | 97.210 | 100.030 | 94.817 | 98.432 | 100.132 | 99.859 | 91.104 | 92.761  | 94.442 | 89.051 |             | 104.468 |
| Ingresos deudores morosos | 27.262 | 31.586 | 41.637 | 38.219  | 28.359 | 35.403 | 31.251  | 31.882 | 39.310 | 29.398  | 39.323 | 33.924 |             | 32.207  |
| Ingresos por prepago      | 12.923 | 9.291  | -      | 5.520   | -      | -      | -       | 17.899 | 11.259 | -       | 9.028  | -      |             | 18.879  |

### **I.10.2 Egresos**

|                        | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|-------------|--------|
| Gastos                 | 19.374 | 17.366  | 7.434  | 6.964  | 14.128  | 4.734  | 31.283 | 64.175  | 1.548  | 7.604   | 33.340  | 4.025  |             | 23.952 |
| pago ordinario capital | -      | 210.221 | -      | -      | 413.855 | -      | -      | 418.017 | -      | -       | 421.007 | -      |             | -      |
| pago ordinario interes | -      | 157.435 | -      | -      | 328.778 | -      | -      | 326.020 | -      | -       | 322.293 | -      |             | -      |
| pago extra. pref       | -      | 29.903  | -      | -      | 25.447  | -      | -      | -       | -      | -       | 68.554  | -      |             | -      |
| intereses subord.      | -      | 13.437  | -      | -      | -       | -      | -      | 80.909  | -      | -       | 160.262 | -      |             | -      |
| capital subord.        | -      | -       | -      | -      | -       | -      | -      | -       | -      | -       | -       | -      |             | -      |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | Trimestres -4 | Trimestre -3 | Trimestres -2 | Trimestre -1 | Trimestre Actual |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| Excedentes Retirados   |               |              |               |              |                  |
| Excedentes del Periodo |               |              |               |              |                  |
| Excdentes 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.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 14**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración. En diciembre de 2018 se produce la colocación de la segunda colocación con cargo a la línea de bonos que se ve reflejada en este análisis.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo**

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)**

**I1.1 Composición de la cartera**

|                                    | Inicio     | Actual     |
|------------------------------------|------------|------------|
| Numero de Activos                  | 723        | 1773       |
| Saldo Insoluto Total               | 12.954.547 | 42.969.979 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 25.803     | 29.650     |
| Tasa de Originacion                | 6,33%      | 5,71%      |
| Plazo Transcurrido                 | 43         | 26         |
| Plazo Remanente                    | 257        | 275        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 60,29%     | 60,10%     |

**I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado**

| Originador                                                                                   | Tipo de Activo Aportado        | Numero de activos aportados |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
|                                                                                              |                                | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Hipotecaria Security Principal;<br>Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A. | Mutuos Hipotecarios Endosables | 723                         | 1773           |

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
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-14A1  | 20.128.367     | 18.323.882 | 1.422           | 1412    | 303                     | 276     | 3,30%        |
| BSECS-14B1  | 2.151.555      | 2.259.660  | 760             | 760     | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14C1  | 339.719        | 356.788    | 120             | 120     | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14D1  | 254.789        | 270.228    | 90              | 90      | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14E1  | 169.860        | 180.152    | 60              | 60      | 303                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14F1  | 990.848        | 1.155.725  | 350             | 350     | 303                     | 276     | 8,00%        |
| BSECS-14A2  | 21.402.315     | 20.662.202 | 1.512           | 1503    | 288                     | 276     | 3,30%        |
| BSECS-14B2  | 3.368.883      | 3.435.597  | 1.190           | 1190    | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14C2  | 155.705        | 158.788    | 55              | 55      | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14D2  | 101.916        | 103.934    | 36              | 36      | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14E2  | 192.508        | 196.320    | 68              | 68      | 288                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14F2  | 141.550        | 149.960    | 50              | 50      | 288                     | 276     | 8,00%        |
| BSECS-14A3  | 23.638.800     | 23.638.800 | 1.670           | 1670    | 276                     | 276     | 3,30%        |
| BSECS-14B3* | 3.935.082      | 3.935.082  | 1.390           | 1390    | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14C3* | 254.789        | 254.789    | 90              | 90      | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14D3* | 141.550        | 141.550    | 50              | 50      | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14E3* | 141.550        | 141.550    | 50              | 50      | 276                     | 276     | 4,00%        |
| BSECS-14F3* | 254.789        | 254.789    | 90              | 90      | 276                     | 276     | 8,00%        |

\* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie (fusión 14.1 - 14.2 - 14.3) |            |            | ICR Chile             |                      | Humphreys             |                      |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                   |            |            | Clasificacion Inicial | Clasificacion Actual | Clasificacion Inicial | Clasificacion Actual |
| BSECS-14A1                        | BSECS-14A2 | BSECS-14A3 | AAA                   | AAA                  | AAA                   | AAA                  |
| BSECS-14B1                        | BSECS-14B2 | BSECS-14B3 | AA                    | AA                   | AA                    | AA                   |
| BSECS-14C1                        | BSECS-14C2 | BSECS-14C3 | A                     | A                    | A                     | A                    |
| BSECS-14D1                        | BSECS-14D2 | BSECS-14D3 | BBB                   | BBB                  | BBB                   | BBB                  |
| BSECS-14E1                        | BSECS-14E2 | BSECS-14E3 | BB                    | BB                   | BB                    | BB                   |
| BSECS-14F1                        | BSECS-14F2 | BSECS-14F3 | 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 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                    |
|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
|                           | dic-18         | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 21.625.896     | 20.765.444 | 19.255.457 | 19.435.176 | 19.199.667 | 19.320.944 | 19.231.770 | 19.873.157 | 19.452.442 | 18.783.216 | 18.899.779 | 18.457.433 | 33.428.706         |
| 1 cuota en mora           | 1.924.278      | 2.319.421  | 3.312.055  | 2.847.298  | 2.972.134  | 2.920.512  | 3.202.460  | 2.357.013  | 2.828.868  | 3.058.678  | 2.891.545  | 2.918.002  | 4.021.936          |
| 2 cuota en mora           | 1.114.075      | 1.389.196  | 1.625.269  | 1.811.720  | 1.475.494  | 1.564.880  | 1.469.200  | 1.900.599  | 1.636.394  | 1.635.883  | 1.542.302  | 1.715.658  | 2.181.104          |
| 3 cuota en mora           | 822.010        | 818.921    | 1.047.546  | 901.349    | 1.147.637  | 894.927    | 760.452    | 648.884    | 870.162    | 966.615    | 861.533    | 877.626    | 1.200.521          |
| 4 cuota en mora           | 330.147        | 262.015    | 217.116    | 506.636    | 410.529    | 498.771    | 337.908    | 276.021    | 212.172    | 439.760    | 412.858    | 474.848    | 366.553            |
| 5 cuota en mora           | 168.876        | 272.463    | 235.571    | 131.775    | 354.911    | 143.176    | 361.992    | 350.758    | 155.319    | 211.857    | 345.700    | 264.031    | 428.752            |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 533.890        | 585.237    | 650.134    | 652.192    | 648.940    | 860.631    | 782.578    | 758.119    | 950.346    | 902.565    | 986.209    | 1.173.463  | 1.342.408          |
| Activos en liquidación    | -              | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -                  |
| TOTAL                     | 26.519.171     | 26.412.697 | 26.343.149 | 26.286.147 | 26.209.312 | 26.203.841 | 26.146.359 | 26.164.551 | 26.105.704 | 25.998.575 | 25.939.926 | 25.881.062 | 42.969.979         |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                    |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-18                        | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 81,55%                        | 78,62%  | 73,09%  | 73,94%  | 73,26%  | 73,73%  | 73,55%  | 75,95%  | 74,51%  | 72,25%  | 72,86%  | 71,32%  | 77,80%             |
| 1 cuota en mora           | 7,26%                         | 8,78%   | 12,57%  | 10,83%  | 11,34%  | 11,15%  | 12,25%  | 9,01%   | 10,84%  | 11,76%  | 11,15%  | 11,27%  | 9,36%              |
| 2 cuota en mora           | 4,20%                         | 5,26%   | 6,17%   | 6,89%   | 5,63%   | 5,97%   | 5,62%   | 7,26%   | 6,27%   | 6,29%   | 5,95%   | 6,63%   | 5,08%              |
| 3 cuota en mora           | 3,10%                         | 3,10%   | 3,98%   | 3,43%   | 4,38%   | 3,42%   | 2,91%   | 2,48%   | 3,33%   | 3,72%   | 3,32%   | 3,39%   | 2,79%              |
| 4 cuota en mora           | 1,24%                         | 0,99%   | 0,82%   | 1,93%   | 1,57%   | 1,90%   | 1,29%   | 1,05%   | 0,81%   | 1,69%   | 1,59%   | 1,83%   | 0,85%              |
| 5 cuota en mora           | 0,64%                         | 1,03%   | 0,89%   | 0,50%   | 1,35%   | 0,55%   | 1,38%   | 1,34%   | 0,59%   | 0,81%   | 1,33%   | 1,02%   | 1,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2,01%                         | 2,22%   | 2,47%   | 2,48%   | 2,48%   | 3,28%   | 2,99%   | 2,90%   | 3,64%   | 3,47%   | 3,80%   | 4,53%   | 3,12%              |
| 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 |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                           | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
| Al día                    | 932               | 901    | 854    | 869    | 867    | 878    | 875    | 902    | 890    | 866     | 871    | 858    | 1.362              |
| 1 cuota en mora           | 100               | 124    | 151    | 134    | 136    | 137    | 142    | 115    | 135    | 142     | 134    | 127    | 162                |
| 2 cuota en mora           | 68                | 77     | 86     | 91     | 78     | 80     | 80     | 94     | 84     | 86      | 81     | 96     | 110                |
| 3 cuota en mora           | 51                | 50     | 61     | 51     | 59     | 46     | 47     | 41     | 46     | 52      | 51     | 49     | 64                 |
| 4 cuota en mora           | 21                | 13     | 10     | 22     | 16     | 17     | 12     | 11     | 8      | 16      | 17     | 20     | 16                 |
| 5 cuota en mora           | 9                 | 15     | 10     | 4      | 15     | 6      | 13     | 13     | 6      | 7       | 13     | 10     | 15                 |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 22                | 19     | 26     | 26     | 24     | 32     | 27     | 23     | 29     | 28      | 30     | 37     | 44                 |
| Activos en liquidación    | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -                  |
| TOTAL                     | 1.203             | 1.199  | 1.198  | 1.197  | 1.195  | 1.196  | 1.196  | 1.199  | 1.198  | 1.197   | 1.197  | 1.197  | 1.773              |

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

## Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre  |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|
|                           | dic-18                          | ene-19  | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  |             |         |
| Al día                    | 77,47%                          | 75,15%  | 71,29%  | 72,60%  | 72,55%  | 73,41%  | 73,16%  | 75,23%  | 74,29%  | 72,35%  | 72,77%  | 71,68%  |             | 76,82%  |
| 1 cuota en mora           | 8,31%                           | 10,34%  | 12,60%  | 11,19%  | 11,38%  | 11,45%  | 11,87%  | 9,59%   | 11,27%  | 11,86%  | 11,19%  | 10,61%  |             | 9,14%   |
| 2 cuota en mora           | 5,65%                           | 6,42%   | 7,18%   | 7,60%   | 6,53%   | 6,69%   | 6,69%   | 7,84%   | 7,01%   | 7,18%   | 6,77%   | 8,02%   |             | 6,20%   |
| 3 cuota en mora           | 4,24%                           | 4,17%   | 5,09%   | 4,26%   | 4,94%   | 3,85%   | 3,93%   | 3,42%   | 3,84%   | 4,34%   | 4,26%   | 4,09%   |             | 3,61%   |
| 4 cuota en mora           | 1,75%                           | 1,08%   | 0,83%   | 1,84%   | 1,34%   | 1,42%   | 1,00%   | 0,92%   | 0,67%   | 1,34%   | 1,42%   | 1,67%   |             | 0,90%   |
| 5 cuota en mora           | 0,75%                           | 1,25%   | 0,83%   | 0,33%   | 1,26%   | 0,50%   | 1,09%   | 1,08%   | 0,50%   | 0,58%   | 1,09%   | 0,84%   |             | 0,85%   |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,83%                           | 1,58%   | 2,17%   | 2,17%   | 2,01%   | 2,68%   | 2,26%   | 1,92%   | 2,42%   | 2,34%   | 2,51%   | 3,09%   |             | 2,48%   |
| 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 diciembre de 2019, la morosidad total en relación al saldo insoluto asciende a un 22,20% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,87%. A diciembre de 2018 el porcentaje total de mora es de 18,45% y el los de 4 mora y más es de 3,89%.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         | Mes<br>EEFF | Cierre  |
|---------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|-------------|---------|
|                     | dic-18         | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19  |             |         |
| Prepagos Parciales  | 1.392          | 1.447  | 1.337  | 1.363  | 1.194  | 1.194  | 1.011  | 1.205  | 1.295  | 1.271   | 1.210   | 1.221   |             | 1.024   |
| Prepagos Totales    | 41.722         | -      | 14.297 | 1.541  | 21.119 | 8.213  | -      | 14.462 | 582    | 48.495  | -       | -       |             | -       |
| Total Prepagos      | 43.114         | 1.132  | 15.633 | 2.904  | 22.313 | 9.407  | 1.011  | 15.667 | 1.878  | 49.766  | 1.210   | 1.221   |             | 1.024   |
| Prepagos Acumulados | 51.786         | 1.132  | 16.765 | 19.670 | 41.983 | 51.389 | 52.400 | 68.067 | 69.945 | 119.711 | 120.921 | 122.141 |             | 123.165 |

### Activos prepago expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial)

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Prepagos Parciales  | 0,01%               | 0,01%  | 0,01%  | 0,01%  | 0,01%  | 0,01%  | 0,00%  | 0,01%  | 0,01%  | 0,01%   | 0,01%  | 0,01%  |             | 0,00%  |
| Prepagos Totales    | 0,20%               | 0,00%  | 0,07%  | 0,01%  | 0,10%  | 0,04%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,00%  | 0,23%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Total Prepagos      | 0,21%               | 0,01%  | 0,07%  | 0,01%  | 0,11%  | 0,04%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,01%  | 0,24%   | 0,01%  | 0,01%  |             | 0,00%  |
| Prepagos Acumulados | 0,25%               | 0,01%  | 0,08%  | 0,09%  | 0,20%  | 0,25%  | 0,25%  | 0,32%  | 0,33%  | 0,57%   | 0,58%  | 0,58%  |             | 0,59%  |

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Prepagos Parciales  | 15                | 17     | 14     | 15     | 14     | 15     | 10     | 13     | 15     | 14      | 12     | 12     |             | 11     |
| Prepagos Totales    | 3                 | 1      | 1      | 3      | -      | 1      | 1      | 2      | 1      | -       | -      | -      |             | -      |
| Total Prepagos      | 3                 | 1      | 15     | 18     | 14     | 16     | 11     | 15     | 16     | 14      | 12     | 12     |             | 11     |
| Prepagos Acumulados | 49                | 50     | 65     | 83     | 97     | 113    | 124    | 139    | 155    | 169     | 181    | 193    |             | 204    |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |        | Mes<br>EEFF | Cierre |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18            | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |        |             |        |
| Prepagos Parciales  | 1,03%             | 1,16%  | 0,96%  | 1,03%  | 0,96%  | 1,03%  | 0,68%  | 0,89%  | 1,03%  | 0,96%   | 0,82%  | 0,82%  | 0,75%  |             |        |
| Prepagos Totales    | 0,21%             | 0,07%  | 0,07%  | 0,21%  | 0,00%  | 0,07%  | 0,07%  | 0,14%  | 0,07%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |             |        |
| Total Prepagos      | 1,23%             | 1,23%  | 1,03%  | 1,23%  | 0,96%  | 1,09%  | 0,75%  | 1,03%  | 1,09%  | 0,96%   | 0,82%  | 0,82%  | 0,75%  |             |        |
| Prepagos Acumulados | 5,06%             | 6,29%  | 7,31%  | 8,54%  | 9,50%  | 10,59% | 11,35% | 12,37% | 13,47% | 14,42%  | 15,24% | 16,06% | 16,81% |             |        |

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

| Activos Prepagados  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |             |        |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                     | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEEE | Cierre |
| Tasa de Originacion | 6,81%  | 0,00%  | 7,00%  | 7,70%  | 7,02%  | 7,32%  | 0,00%  | 7,23%  | 6,60%  | 4,85%   | 0,00%  | 0,00%  |             | 0,00%  |
| Plazo Transcurrido  | 79     | -      | 64     | 183    | 84     | 73     | -      | 71     | 101    | 107     | -      | -      | -           | -      |
| Plazo Remanente     | 190    | -      | 164    | 177    | 229    | 167    | -      | 169    | 259    | 157     | -      | -      | -           | -      |

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

La cartera está joven para hacer algún análisis más profundo pero los prepagos acumulados han crecido desde 0,25% en diciembre de 2018 a 0,59% a diciembre de 2019

### **I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto**

### **I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto**

| Sustitución de Activos | Saldo Insoluto |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |                    |
|------------------------|----------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                        | sep-18         | oct-18 | nov-18 | díc-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | Mes Cierre<br>EEEE |
| Activos Sustituídos    | -              | -      | -      | -      | 189.304 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -                  |

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

[illegible]

### **I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos**

[illegible]

### Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

[illegible]

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

|                    | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes Cierre<br>EEFF |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Sustitutos    | 0,00%  | 6,99%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 5,67%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Tasa Incorporación | 0,00%  | 6,99%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 4,50%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Plazo Transcurrido | 0      | 83     | 0      | 0      | 0      | 3      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |
| Plazo Remanente    | 0      | 226    | 0      | 0      | 0      | 211    | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0                  |

#### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

La sustitución de activos practicada, y relativa a Mutuos Hipotecarios Endosable, se llevó a cabo, por los prepagos ocurridos a la fecha y contratos con morosidad. Los activos sustituidos se complementaron con Contratos de Leasing Habitacional y contratos de Mutuos Hipotecarios y se buscó que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que prepagados de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

El originador de los Mutuos Hipotecarios Endosables es Hipotecaria La Construcción S.A. y de los Leasing es Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

[illegible]

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

[illegible]

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

[illegible]

## Activos en incumplimiento en término de número de activos %

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes<br>EEEE | Cierre |
|-------------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
|                                           | dic-18              | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 |             |        |
| Activos en Proceso Judicial               | 8,30%               | 6,78%  | 6,78%  | 7,19%  | 8,58%  | 12,03% | 5,95%  | 7,05%  | 5,81%  | 7,33%   | 8,16%  | 8,16%  |             | 10,65% |
| 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                        | 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%  |

### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 10,65% al cierre de diciembre de 2019 y diciembre de 2018 fue de 8,3%.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

|                         | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEEE | Cierre |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Tasa Activos            | 6,28%  | 5,99%  | 5,99%  | 5,99%  | 5,99%  | 5,99%  | 5,99%  | 5,98%  | 5,98%  | 5,98%   | 5,98%  | 5,98%  |             | 5,71%  |
| Relación Deuda/Garantía | 54,33% | 58,82% | 58,70% | 58,60% | 58,50% | 58,39% | 58,26% | 58,12% | 58,03% | 57,90%  | 57,77% | 57,64% |             | 60,10% |
| Plazo Transcurrido      | 53     | 29     | 30     | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 35     | 36      | 37     | 38     |             | 26     |
| Plazo Remanente         | 248    | 265    | 265    | 264    | 263    | 262    | 261    | 260    | 259    | 258     | 257    | 256    |             | 275    |

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 60,1% a diciembre de 2019 y la de diciembre de 2018 partió con un 54,33% Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura. Que este indicador suba se debe a la incorporación de la nueva cartera que respalda tercera emisión con cargo a la línea de bonos.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

|                           | dic-18     | ene-19     | feb-19     | mar-19     | abr-19     | may-19     | jun-19     | jul-19     | ago-19     | sept-19    | oct-19     | nov-19     | Mes<br>EEEE | Cierre     |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      | 3,30%      |             | 3,30%      |
| Tasa Pasivo Total         | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      | 3,50%      |             | 3,50%      |
| Saldo Insoluto preferente | 19.303.877 | 40.482.689 | 40.482.689 | 40.482.689 | 40.067.391 | 40.067.391 | 40.067.391 | 39.567.663 | 39.567.663 | 39.567.663 | 38.986.085 | 38.986.085 |             | 38.986.085 |
| Saldo Insoluto Total      | 23.406.553 | 48.566.713 | 48.566.713 | 48.566.713 | 48.217.338 | 48.217.338 | 48.217.338 | 47.809.939 | 47.809.939 | 47.809.939 | 47.253.238 | 47.253.238 |             | 47.253.238 |
| Valor Par Preferente      | 40.863.507 | 40.534.511 | 40.702.628 | 40.812.604 | 40.176.245 | 40.285.092 | 40.393.939 | 39.675.131 | 39.782.619 | 39.890.107 | 39.092.009 | 39.197.919 |             | 63.138.020 |
| Valor Par Total           | 48.385.737 | 48.301.495 | 48.704.230 | 48.843.774 | 48.211.714 | 48.350.404 | 48.489.094 | 47.800.534 | 47.938.227 | 48.075.920 | 47.239.581 | 47.527.738 |             | 71.525.112 |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-18 | ene-19 | feb-19 | mar-19 | abr-19 | may-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------------|--------|
| Razón Tasas Preferente            | 1,90   | 1,82   | 1,82   | 1,82   | 1,81   | 1,81   | 1,81   | 1,81   | 1,81   | 1,81    | 1,81   | 1,81   | 1,81        | 1,73   |
| Razón Tasas                       | 1,80   | 1,71   | 1,71   | 1,71   | 1,71   | 1,71   | 1,71   | 1,71   | 1,71   | 1,71    | 1,71   | 1,71   | 1,71        | 1,63   |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 1,37   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,66   | 0,66   | 0,66    | 0,67   | 0,66   | 0,66        | 1,10   |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 1,13   | 0,54   | 0,54   | 0,54   | 0,54   | 0,54   | 0,54   | 0,55   | 0,55   | 0,54    | 0,55   | 0,55   | 0,55        | 0,91   |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,39   | 0,66   | 0,66   | 0,66   | 0,66   | 0,66   | 0,66   | 0,67   | 0,66   | 0,66    | 0,67   | 0,67   | 0,67        | 1,11   |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 1,14   | 0,52   | 0,48   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,51   | 0,50   | 0,48    | 0,49   | 0,48   | 0,48        | 0,86   |

La razón activos sin mora sobre pasivos esta en 0,86 a diciembre de 2019 y 1,14 a diciembre de 2018.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                           | dic-18 | ene-19 | feb-19  | mar-19  | abr-19  | may-19  | jun-19  | jul-19  | ago-19  | sept-19 | oct-19  | nov-19  | Mes<br>EEFF | Cierre  |
|---------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|
| Ingresos deudores al día  | 52.943 | 64.895 | 119.189 | 138.733 | 132.065 | 139.496 | 156.935 | 132.968 | 128.324 | 126.369 | 125.660 | 122.811 | 128.552     | 128.552 |
| Ingresos deudores morosos | 34.308 | 38.673 | 32.156  | 46.087  | 37.634  | 47.072  | 42.092  | 50.601  | 44.883  | 46.401  | 47.945  | 39.117  | 44.606      | 44.606  |
| Ingresos por prepago      | 43.721 | -      | 14.530  | 1.168   | 21.364  | 8.336   | -       | 14.961  | 587     | 49.083  | -       | -       | -           | -       |

### **I.10.2 Egresos**

|                               | dic-18 | ene-19  | feb-19 | mar-19 | abr-19  | may-19 | jun-19 | jul-19  | ago-19 | sept-19 | oct-19  | nov-19 | Mes<br>EEFF | Cierre |
|-------------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|-------------|--------|
| Gastos                        | 34.657 | 5.839   | 39.393 | 5.285  | 32.888  | 9.644  | 60.824 | 125.854 | 2.990  | 14.663  | 59.015  | 7.769  | 44.751      | 44.751 |
| Pago Ordinario de Capital     | -      | 210.221 | -      | -      | 413.855 | -      | -      | 418.017 | -      | -       | 421.007 | -      | -           | -      |
| Pago Ordinario de Interes     | -      | 157.435 | -      | -      | 328.778 | -      | -      | 326.020 | -      | -       | 322.293 | -      | -           | -      |
| Pago Interes mezzanines       | -      | 29.903  | -      | -      | 25.447  | -      | -      | -       | -      | -       | 68.554  | -      | -           | -      |
| Prepagos Preferentes (sorteo) | -      | 13.437  | -      | -      | -       | -      | -      | 80.909  | -      | -       | 160.262 | -      | -           | -      |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## **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**

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

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.

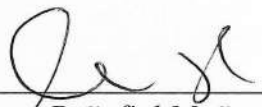
---

## XI. Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



*Francisco Silva Silva*  
*Presidente*  
*RUT 4.103.061-5*



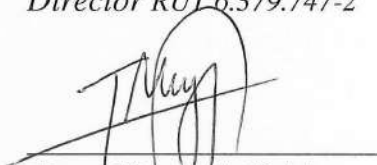
*Renato Peñafiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*



*Alberto Apel Olmedo*  
*Director RUT 9.580.963-4*

*Christian Sinclair Manley*  
*Director RUT 6.379.747-2*

*Andrés Tagle Domínguez*  
*Director RUT 5.895.255-9*



*Jorge Meyer de Pablo*  
*Gerente General RUT 11.862.170-0*