

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securizadora Security S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securizadora 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 Securizadora 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 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

ACTIVOS	Nota	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
<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><u>34.538.881</u></b>	<b><u>25.208.316</u></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><u>157.249</u></b>	<b><u>73.461</u></b>
<b>Total Activos</b>		<b><u>34.696.130</u></b>	<b><u>25.281.777</u></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><u>28.718.933</u></b>	<b><u>20.812.646</u></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><u>392.107</u></b>	<b><u>-</u></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><u>5.585.090</u></b>	<b><u>4.469.131</u></b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<b><u>34.696.130</u></b>	<b><u>25.281.777</u></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 terminados al 31 de diciembre</b>	
	<b>Nota</b>	<b>2019 M\$</b>	<b>2018 M\$</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Ingresos de actividades ordinarios	(18)	3.671.600	3.659.063
Costo de ventas	(18)	(506.843)	(588.230)
<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		(59.368)	437.818
<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)	(393.336)	(679.713)
<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

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2019 M\$	2018 M\$
<b>Estados de resultados integrales</b>		
Utilidad del período	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

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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>

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
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 terminados al	
		31.12.2019 M\$	31-12-2018 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>	(3)	<b>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>
	\$	\$
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; entendiéndose 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 actuasen 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)

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

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

	<b>Saldo 31.12.2019 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>
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><u>885.663</u></b>	<b><u>542.587</u></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:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2019</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
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><u>27.996.573</u></b>	<b><u>22.482.336</u></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:

	<b>Saldo 31.12.2019 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>
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:

<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo 31.12.2019 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>
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 31.12.2019 M\$	Saldo 31.12.2018 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><u>177.991</u></b>	<b><u>642.045</u></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	
				Efecto en resultado		Efecto en resultado	
				Monto M\$	(Cargo)/Abono M\$	Monto M\$	(Cargo)/Abono 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><u>21.691.907</u></b>	<b><u>(410.778)</u></b>	<b><u>25.412.035</u></b>	<b><u>(9.668)</u></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 31.12.2019 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2018 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><u>857.827</u></b>	<b><u>1.377.494</u></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 31.12.2019 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>
Gastos capacitación Sence	719	867
<b>Totales</b>	<b><u>719</u></b>	<b><u>867</u></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:

	<b>Saldo 31.12.2019 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>
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:

	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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:

	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>	<b>Activos</b>	<b>Pasivos</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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</b>	
	<b>terminados al</b>	
	<b>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</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>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	<b><u>24,20%</u></b>	<b><u>25,33%</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

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

	Saldo 31.12.2019 M\$	Saldo 31.12.2018 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 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\$
<b>Saldo inicial al 1/1/2019</b>	<b>419</b>	-	<b>419</b>
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\$
<b>Saldo inicial al 1/1/2018</b>	<b>697</b>	<b>32</b>	<b>729</b>
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:

	<b>31.12.2019</b>		
	<b>Valor Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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>

	<b>31.12.2018</b>		
	<b>Valor Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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

	<b>Propiedades Planta y Equipo</b>			
	<b>Máquina de oficina neto</b>	<b>Muebles de oficina neto</b>	<b>Otros activo fijos neto</b>	<b>Total P. P y Equipo neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<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 oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Otros activo fijos neto M\$	Total P. P y neto 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)
<b>Saldo final al 31/12/2018</b>	<b>966</b>	<b>1.836</b>	<b>51.653</b>	<b>54.455</b>

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

#### c) Saldos no corrientes

	Saldo 31.12.2019 M\$	Saldo 31.12.2018 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		Total
								0-90 días	91 días -1 año	
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Interamericano del Desarrollo	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,38	0,38	6.584	-	6.584
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Interamericano del Desarrollo	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,38	0,38	-	2.442.902	2.442.902
Securizadora Security S.A.	Chile	Corporación Interamericana de Inversiones	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,38	0,38	-	1.044.016	1.044.016
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	\$	mensual	0,39	0,39	2.524.148	-	2.524.148
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	\$	mensual	0,42	0,42	1.105.856	-	1.105.856
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	trimestral	1,94	1,94	1.106.731	-	1.106.731
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	\$	mensual	0,40	0,40	1.658.013	-	1.658.013
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	1,55	1,55	1.106.525	-	1.106.525
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	2,47	2,47	415.294	-	415.294
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	2,77	2,77	138.317	-	138.317
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	2,98	2,98	276.548	-	276.548
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	3,39	3,39	-	1.126.800	1.126.800
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Trimestral	3,25	3,25	691.260	-	691.260
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	1,71	1,71	-	1.388.169	1.388.169
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	1,56	1,56	-	3.345.451	3.345.451
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	3,06	3,06	-	248.809	248.809
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Trimestral	4,17	4,17	552.976	-	552.976
Securizadora 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 31.12.2019 M\$	Saldo 31.12.2018 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 31.12.2019 M\$	Saldo 31.12.2018 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 Minimo	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><u>391.216</u></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 Minimo	415.285
Aplicación de provisiones	(28.837)
<b>Saldo Final al 31/12/2018</b>	<b><u>453.470</u></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>31.12.2019</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>
Provisión vacaciones del personal	<u>37.939</u>	<u>30.324</u>
<b>Totales</b>	<b><u>37.939</u></b>	<b><u>30.324</u></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 11.1), al cierre de cada período es la siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<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><u>3.671.600</u></b>	<b><u>3.659.063</u></b>

##### b) Costos de ventas

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Costos</b>		
Prestamos Bancarios	(506.843)	(588.230)
<b>Total costos</b>	<b><u>(506.843)</u></b>	<b><u>(588.230)</u></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	2018
	M\$	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	2018
	M\$	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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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 suscritas	Porcentaje 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 suscritas	Porcentaje 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 pudiere 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			Totales
	0-30	31-90	91-180	
	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>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>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			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 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\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	885.663	-	885.663
<b>Total</b>	-	-	-	<b>885.663</b>

	31.12.2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	542.587	-	542.587
<b>Total</b>	-	<b>542.587</b>	-	<b>542.587</b>

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 del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2019	del período 31.12.2019	Acumulados al 31.12.2019
	M\$	M\$	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 del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2018	del período 31.12.2018	Acumulados al 31.12.2018
	M\$	M\$	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 BSECS-2	Patrimonio BSECS-3	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio 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 BSECS-7	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13	Patrimonio 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 del Excedente	Existencia Bonos Subordinados	Condiciones de pago 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

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Activo Securitizado</b>
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

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administrador Primario</b>
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.

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administración Maestro y Coordinador General</b>
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 diciembre 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 RAIDAIE 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
<b>11.000</b>	<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	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>721.776</b>	<b>2.068.074</b>
<b>10.000</b>	<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
<b>21.000</b>	<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)	-	-
<b>22.000</b>	<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)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(5.959.401)</b>	<b>(5.522.189)</b>
<b>20.000</b>	<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)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
<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 reajustabilidad	M\$	
		2019	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	Total M\$	
		2019	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 Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	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
<b>Totales</b>	<b>15.755</b>	<b>20.530</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 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
<b>Totales</b>	<b>3.635</b>	<b>3.792</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., 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:

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

**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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
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:

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

(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
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	32.492
Ventas de viviendas	-	16.970
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	364
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>49.826</b>

**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:

Gastos devengados	M\$	
	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)
<b>Totales</b>	<b>(32.301)</b>	<b>(34.608)</b>

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 M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. 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	-				-		-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>39.711</b>		<b>-</b>		<b>7.086.102</b>		<b>7.125.813</b>

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. 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)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.797.850</b>		<b>0</b>		<b>6.598.168</b>		<b>8.396.018</b>

**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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
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

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
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 aport	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Leasing Habitacional con promesa	538	142

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional  
 Administrador Maestro: Securizadora 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 EFFF
Al 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.358.614</b>	<b>2.091.963</b>	<b>2.010.374</b>	<b>1.836.947</b>	<b>1.739.193</b>	<b>1.564.436</b>	<b>1.471.579</b>	<b>1.398.596</b>	<b>1.197.935</b>	<b>1.118.752</b>	<b>961.094</b>	<b>857.168</b>	<b>768.558</b>

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

#### Morosidad a saldo 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 EFFF
Al 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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-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
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>160</b>	<b>159</b>	<b>156</b>	<b>154</b>	<b>149</b>	<b>148</b>	<b>147</b>	<b>143</b>	<b>142</b>

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre 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	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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													Mes Cierre EFFF
	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	-	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 %													Mes Cierre EFFF
	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%	0,67%	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													Mes Cierre EFFF
	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	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 prepagado expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

Prepago	Numero de Activos													Mes Cierre EFFF
	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	0,00%	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 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 Securitizeda**

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 Securizadora 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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	1,04%	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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	1,12%	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 Securizadora 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 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 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 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 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 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 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 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 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 auditoria 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 y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 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 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 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
<b>Totales</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>(a) 38.490</b>	<b>21.506</b>

(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		-		-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>454.985</b>	<b>414.796</b>	<b>2.859.677</b>	<b>3.517.353</b>	<b>3.314.662</b>	<b>3.932.149</b>	

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
<b>Totales</b>	<b>30.999</b>	<b>22.058</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 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
<b>Totales</b>	<b>3.805</b>	<b>3.922</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., 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
<b>Totales</b>	<b>3.844</b>	<b>3.545</b>

**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 Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
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\$ 31-12-2019		M\$ 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:

Detalle	M\$	
	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	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>13.133</b>

**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)
<b>Totales</b>		<b>(33.103)</b>	<b>(34.161)</b>

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

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora 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 M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. 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 M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. 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\$	M\$	
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

#### II.1 Composición de la cartera

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	541	172
Saldo Insoluto Total	10.999.346	3.233.536
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.679	20.240
Tasa de Origenacion	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 Origenación 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: Securizadora 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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	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												Mes Cierre 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	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												Mes Cierre 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	
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%	0,56%	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												Mes Cierre 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	-	16.561	-	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 prepagado expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre 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	0,00%	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												Mes Cierre 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	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 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	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 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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	1,65%	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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	1,66%	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 EEFF
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 EEFF
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 EEFF
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 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 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					
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° 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 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 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>8.493.861</b>	<b>9.387.320</b>
<b>10.000 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 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 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 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(8.599.913)</b>	<b>(8.006.576)</b>
<b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>	<b>9.938.533</b>	<b>10.952.651</b>

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

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

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
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
<b>35.100</b>	<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)
<b>35.200</b>	<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
<b>23.200</b>	<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
<b>Totales</b>	<b>130</b>	<b>141</b>	<b>(a) 62.179</b>	<b>52.747</b>

(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	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>934.597</b>	<b>991.485</b>	<b>8.493.861</b>	<b>9.387.320</b>	<b>9.428.458</b>	<b>10.378.805</b>	

**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
<b>Totales</b>	<b>64.110</b>	<b>56.753</b>

(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
<b>Totales</b>	<b>7.519</b>	<b>7.764</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., 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
<b>Totales</b>	<b>11.731</b>	<b>9.233</b>

**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 Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de				pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 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:

Gastos devengados		M\$	
		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	
		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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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

#### II.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
Maps a Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	453

Administrador Primario: Maps a 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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	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	Número de Activos												Mes Cierre 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	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre 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 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 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 prepagos en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre 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 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 prepagos

Activos Prepagos	Numero de Activos												Mes Cierre 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 Securitizeda

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.



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre 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	27	26	24	26	22	20	19	17	15	22	20	28	30
Activos en Proceso de Liquidacion (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 %												Mes Cierre 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	2,45%	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 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	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 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 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 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 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 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					
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-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 y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 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 reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Cuentas de resultado Excedentes (déficit) acumulados	IPC	547	992
Totales	IPC	10.803	8.770
		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 Arrendatarios		Monto 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 Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	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 securitizados	(7.246)	(14.168)	-	-	(7.246)	(14.168)	
<b>Totales</b>	<b>314.550</b>	<b>357.341</b>	<b>938.129</b>	<b>1.213.409</b>	<b>1.252.679</b>	<b>1.570.750</b>	

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
<b>Totales</b>	<b>42.582</b>	<b>42.707</b>

(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:

Concepto		M\$	
		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:

Concepto	M\$	
	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 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
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	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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)
<b>Totales</b>		<b>(45.761)</b>	<b>(47.085)</b>

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
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	
		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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	Contable	
						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 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	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

#### II.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 Originación	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	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	202

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.  
 Administrador Maestro: Securizadora 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												Mes Cierre 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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.542.467</b>	<b>1.523.698</b>	<b>1.488.707</b>	<b>1.457.113</b>	<b>1.428.888</b>	<b>1.393.783</b>	<b>1.366.436</b>	<b>1.347.581</b>	<b>1.307.664</b>	<b>1.288.633</b>	<b>1.269.446</b>	<b>1.231.624</b>	<b>1.212.345</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre 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	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>214</b>	<b>211</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>206</b>	<b>206</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>203</b>	<b>202</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-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	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 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 %												Mes Cierre 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%	0,18%	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												Mes Cierre 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	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 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	Numero de Activos												Mes Cierre 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.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 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 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	1.934.942	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 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

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 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 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	Disponibles	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 auditoría 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 de 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)**

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
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
<b>35.100</b>	<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)
<b>35.200</b>	<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
<b>23.200</b>	<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 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 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 M\$		Monto 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	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
<b>Totales</b>	<b>60.683</b>	<b>74.440</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 recuperó 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
<b>Totales</b>	<b>7.513</b>	<b>7.628</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 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
<b>Totales</b>	<b>11.082</b>	<b>11.027</b>

**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 Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
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:

Gastos devengados		M\$	
		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)
<b>Totales</b>		<b>(79.354)</b>	<b>(81.324)</b>

	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 - Caucciones 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	
		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	
		31-12-2019	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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2019	M\$ 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.

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### II.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 Originación	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

### 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-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 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 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	Número de Activos												Mes Cierre 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	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	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre 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	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												Mes Cierre 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	-	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 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 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 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	Numero de Activos												Mes Cierre 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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	2,65%	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 EEFF
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.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 auditoría 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
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>362.579</b>	<b>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)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(357.944)</b>	<b>(443.410)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7.585)	(7.494)
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>	<b>(2.950)</b>	<b>(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 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 Arrendatarios		Monto 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 Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	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 securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>348.409</b>	<b>916.306</b>	<b>3.022.842</b>	<b>3.309.851</b>	<b>3.371.251</b>	<b>4.226.157</b>	

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:

Concepto		M\$	
		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:

Concepto	M\$	
	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 Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaaj.	Tasa de interés	Periodicidad Plazo final	Valor par pago int.	Valor par pago amortiz.	Coloc.en		Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente							M\$ 2019	M\$ 2018	
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							-	-			
<b>Bonos largo plazo</b>											
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)
<b>Total</b>		<b>(75.246)</b>	<b>(77.022)</b>

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**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
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 Originación	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: Securizadora 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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	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	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 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	Número 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 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 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 %												Mes Cierre 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%	0,18%	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	Número de Activos												Mes Cierre 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	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	Número de Activos												Mes Cierre 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%	0,38%	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	Número de Activos												Mes Cierre 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 Originación	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.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 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 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 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 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 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 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 EEFF
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					
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-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)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
<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 si 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 si 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 reajustabilidad	2019	M\$ 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 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 recuperado 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 Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						int.	amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
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)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>951.671</b>	<b>1.221.131</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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
<b>Total largo plazo</b>								<b>19.046.505</b>	<b>21.332.589</b>	

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:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(41.990)	(55.603)
Seguros	(a)	-	(12.123)
Otros gastos	(a)	(17.030)	(24.751)
<b>Totales</b>		<b>(59.020)</b>	<b>(92.477)</b>

(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:

Gastos devengados		M\$	
		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)
<b>Totales</b>		<b>(151.204)</b>	<b>(155.599)</b>

	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	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
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	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.950.511</b>		<b>1.748.053</b>		<b>1.162.082</b>		<b>14.185.859</b>		<b>19.046.505</b>

**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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1494
Saldo Insoluto Total	16.382.509	15.690.699
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.506	12.313
Tasa de Origenación	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 Origenación 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

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
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 (fusión 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 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	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 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 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 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												Mes 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	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 %												Mes 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	0,07%	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												Mes 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	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 %												Mes 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%	0,09%	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	Número de Activos %												Mes 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	10,23%	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 Securitizeda

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 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 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 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	Número de Activos %												Mes 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 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 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 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 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 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 y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 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 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 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
1 a 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 Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
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
<b>Totales</b>	<b>145.568</b>	<b>117.047</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, 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
<b>Totales</b>	<b>11.431</b>	<b>11.754</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-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:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	2.588	933
Seguros	23.700	14.451
Otros	-	674
<b>Totales</b>	<b>26.288</b>	<b>16.058</b>

**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	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	pago int.	pago amortiz.	Periodicidad	Valor par	Coloc.en
								M\$ 2019	M\$ 2018	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	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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:

Detalle	M\$	
	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:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	12.620	11.446
Ventas de viviendas	14.315	38.338
Otros	508	1.398
<b>Totales</b>	<b>27.443</b>	<b>51.182</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

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

Gastos devengados	M\$	
	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)
<b>Totales</b>	<b>(124.736)</b>	<b>(128.534)</b>

	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	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
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	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
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**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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 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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
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.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 510

## 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												Mes Cierre 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	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 %												Mes Cierre 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	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												Mes Cierre 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	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												Mes Cierre 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	71,23%	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 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 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 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 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 EEFF
Tasa de Originación	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



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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %													Mes 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	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 Liquidación (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 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	51	53	54	55	52	40	35	38	34	43	35	49	53		
Activos en Proceso de Liquidación (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 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	2,97%	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 Liquidación (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 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 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%
Sakio 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
Sakio 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 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 EEFF	Cierre
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 EEFF	Cierre
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					
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-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)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
11.010	Disponibles		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
<b>11.000</b>	<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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>9.597.227</b>	<b>11.173.116</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.260.366</b>	<b>13.898.821</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		11.227	11.590
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.195	7.202
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		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
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>790.651</b>	<b>936.524</b>
22.010	Obligaciones por títulos de 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)		-	-
<b>22.000</b>	<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)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(753.991)</b>	<b>(629.716)</b>
<b>20.000</b>	<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 y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 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 recuperero, 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 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 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
<b>Totales</b>	<b>354</b>	<b>372 (a)</b>	<b>111.429</b>	<b>110.477</b>

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)	
<b>Totales</b>	<b>1.743.904</b>	<b>1.809.684</b>	<b>9.347.696</b>	<b>10.892.449</b>	<b>11.091.600</b>	<b>12.702.133</b>	

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
<b>Totales</b>	<b>31.226</b>	<b>19.181</b>

**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:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
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	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(9.968)	(5.903)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(11.002)	(11.820)
<b>Totales</b>		<b>(20.970)</b>	<b>(17.723)</b>

(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:

Gastos devengados		M\$	
		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)
<b>Totales</b>		<b>(122.966)</b>	<b>(126.347)</b>

	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:

ACTIVOS		MONTO M\$	
RUBRO	MONEDA	31-12-2019	31-12-2018
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)**

Pasivo Circulante		MONTO	
		M\$	
RUBRO	MONEDA	31-12-2019	31-12-2018
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

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. 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

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. 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	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
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

#### 1.1.1 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

## 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-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 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	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 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	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	Número de Activos												Mes 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	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	12	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	1.108	

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

## Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes 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 cuotas 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 cuotas 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 cuotas 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 cuotas 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 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 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 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 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%	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	Numero de Activos												Mes 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 Originacion	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 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 Liquidación (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 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 Liquidación (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	Número de Activos												Mes 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 Liquidación (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	Número de Activos %												Mes 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 Liquidación (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 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 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 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
Razón 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 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 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					
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-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
11.000	<b>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		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>71.260.120</b>	<b>46.516.042</b>
10.000	<b>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
21.000	<b>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)		-	-
22.000	<b>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)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>265.390</b>	<b>300.853</b>
20.000	<b>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)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
<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>
	%	%
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 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.

**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 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 M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa %
	M\$		M\$		M\$		
	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)	-	
<b>Totales</b>	<b>3.713.598</b>	<b>1.919.142</b>	<b>71.329.142</b>	<b>46.516.042</b>	<b>75.042.740</b>	<b>48.435.184</b>	

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:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos securitizados en mora (a)	327.572	164.500
Otros Activos Circulantes	-	-
Otros	22.566	18.650
<b>Totales</b>	<b>350.138</b>	<b>183.150</b>

(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)	11.231	6.314
Administración maestra (b)	63.614	38.322
<b>Totales</b>	<b>74.845</b>	<b>44.636</b>

**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:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Unidad de reaj.			pago int.	pago amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
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	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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	
	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:

Concepto	M\$	
	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:

Gastos devengados	M\$	
	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 SECURITIZACION (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
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>8.972.963</b>	<b>3.585.159</b>

**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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>8.316.116</b>		<b>7.743.966</b>		<b>17.152.375</b>		<b>34.103.535</b>		<b>67.315.991</b>

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>5.558.418</b>		<b>5.198.587</b>		<b>11.284.270</b>		<b>23.466.644</b>		<b>45.507.919</b>

**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 Compra)**

	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 compra	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 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 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	Número de Activos												Mes 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	Número de Activos en porcentaje													Mes 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 cuotas 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 cuotas 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 cuotas 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 cuotas 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 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 %													Mes 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	0,06%	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	Número de Activos													Mes 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 en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes 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 Liquidación (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 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 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 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 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 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					
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.

## **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)

#### 11.1 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; 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	
			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 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	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 %												Mes 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	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	Número de Activos												Mes 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	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 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 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 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 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 en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes 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	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 EEFF	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 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	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 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 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 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

Securizadora 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*



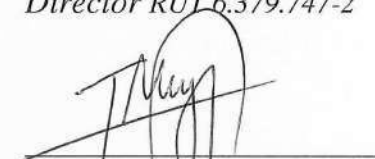
*Renato Peñafiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*



*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*