

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°3)

Santiago, Chile
30 de junio de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securitizadora Security S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio de Patrimonio Separado N°3 - Securitizadora Security S.A., al 30 de junio de 2019; el estado de determinación de excedentes intermedio por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2018 y sus correspondientes notas a los estados financieros de Patrimonio Separado N°3 - Securitizadora Security S.A., fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 13 de agosto de 2018, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a tales estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén 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 intermedios.



Rodrigo Arroyo N.

EY Audit SpA.

Santiago, 12 de agosto de 2019

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°3)

30 de junio de 2019 y 2018

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
11.010	Disponible		394.158	227.915
11.020	Valores negociables		62.086	59.650
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		471.095	415.210
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		471.095	415.210
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		31.498	32.770
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		958.837	735.545
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.092.195	3.583.175
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.092.195	3.583.175
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	TOTAL OTROS ACTIVOS		3.092.195	3.583.175
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.051.032	4.318.720
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.800	3.881
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		279	280
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		682	771
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		498	499
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.985	3.987
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		223.262	27.961
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.808	1.727
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		3.215	220.705
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		241.529	259.811
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.855.682	9.667.466
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		9.855.682	9.667.466
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.818.738)	(5.413.510)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.818.738)	(5.413.510)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(227.441)	(195.047)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.046.179)	(5.608.557)
20.000	TOTAL PASIVOS		4.051.032	4.318.720

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
NO AUDITADO
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		133.475	149.002
35.120	Intereses por inversiones		1.288	1.104
35.130	Reajustes por activos securitizados		44.374	54.125
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		138	-
35.100	TOTAL INGRESOS		179.275	204.231
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(9.112)	(9.383)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(2.236)	(2.239)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(688)	(896)
35.225	Remuneración banco pagador		(503)	(502)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.022)	(4.012)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(338.530)	(331.924)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(118.391)	(127.965)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(12.954)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(3.063)	(4.152)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(489.499)	(481.073)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		82.783	81.795
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(227.441)	(195.047)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios no auditados, cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedio no auditados 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 intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.903,30 y \$27.158,77, al 30 de junio 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 período.

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 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.800 (M\$3.881 al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	51	142
Cuentas de resultados	IPC	2.394	1.651
Déficit acumulados	IPC	80.338	80.002
Totales		82.783	81.795

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	10.343	10.055
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	10.342	10.055
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	10.342	10.055
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	10.377	9.377
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.342	10.054
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	10.340	10.054
Totales		62.086	59.650

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	52	13.681	14.116
4 o más	6	7	6.953	7.430
Totales	58	59 (a)	20.634	21.546

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 181 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2019 (195 al 30 de junio 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 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 12 meses (24 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	455.635	389.530	2.990.717	3.361.559	3.446.352	3.751.089	11,33
Aj. Tasa valorización	15.460	25.680	101.478	221.616	116.938	247.296	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	471.095	415.210	3.092.195	3.583.175	3.563.290	3.998.385	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	10.222	10.646
Activos securitizados en mora (b)	20.634	21.546
Otros	642	578
Totales	31.498	32.770

- 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 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	1.010	1.089
Administración maestra (b)	2.790	2.792
Totales	3.800	3.881

- (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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Seguros	5.463	1.628
Otros	345	99
Totales	5.808	1.727

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 30 de junio 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 amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	226.477	248.666	nacional
Obligaciones por prepago								(223.262)	(27.961)	
Total porción corto plazo								3.215	220.705	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	87.906	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.310.789	2.612.145	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	261.400	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.544.893	7.055.321	nacional
Total largo plazo								9.855.682	9.667.466	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. 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 período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 30-06-2019		M\$ 30-06-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPerí
Saldo inicial	(5.738.400)	-	(5.188.238)	-
Revalorización de excedentes	(80.338)	-	(77.823)	-
Déficit del Ejercicio	-	(227.441)	-	(189.734)
Saldo final	(5.818.738)	(227.441)	(5.266.061)	(189.734)
Saldo actualizado	-	-	(5.413.510)	(195.047)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(2.217)	(1.545)
Otros gastos (a)	(846)	(2.607)
Totales	(3.063)	(4.152)

(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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros	138	-
Totales	138	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

El detalle al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.295)	(6.573)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.817)	(2.810)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.022)	(4.012)
Remuneración banco pagador	(4)	(503)	(502)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(896)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.236)	(2.239)
Totales		(16.561)	(17.032)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Serv. Profes. de Aud. y Ases. 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 Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 intermedios no auditados, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	394.158	227.915
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	62.086	59.650
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	471.095	415.210
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	31.498	32.770
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.092.195	3.583.175
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	487.742	320.335
	\$REAJUSTABLES	3.563.290	3.998.385
TOTAL ACTIVOS		4.051.032	4.318.720

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.800	3.881
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	279	280
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	771
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	498	499
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.985	3.987
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	223.262	27.961
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.808	1.727
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	3.215	220.705
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	229.070	29.688
	\$REAJUSTABLES	12.459	230.123
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		241.529	259.811

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-06-2019

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	2.064.460	7,0%	246.329	7,0%	-	7,0%	2.310.789
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.544.893	7,0%	7.544.893
Total pasivo largo plazo		2.064.460		246.329		7.544.893		9.855.682

30-06-2018

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	2.001.123	7,0%	611.022	7,0%	0	7,0%	2.612.145
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.055.321	7,0%	7.055.321
Total pasivo largo plazo		2.001.123		611.022		7.055.321		9.667.466

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

A excepción del primero 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\$ 30-06-2019	M\$ 30-06-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	18.143	8.968	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	376.015	218.947	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA/ M1	10.343	10.055	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	10.342	10.055	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	10.342	10.055	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	10.377	9.377	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	10.342	10.054	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	10.340	10.054	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2018.

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 12 láminas de securitización por M\$119.140 y M\$256.847, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 12 de agosto de 2019, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

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

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	181
Saldo Insoluto Total	10.841.353	3.425.325
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.353	20.135
Tasa de Originacion	11,33%	11,64%
Plazo Transcurrido	12	228
Plazo Remanente	220	12
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	31,02%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	181

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	12.556.485	2.452.875	450	113	252	36	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.232.264	7.293.935	400	400	252	36	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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	2.579.297	2.764.240	2.772.053	2.536.661	2.753.330	2.635.969	2.563.699	2.685.079	2.410.454	2.496.759	2.514.952	2.563.616	2.304.478
1 cuota en mora	568.530	451.950	459.763	673.474	333.193	523.968	530.051	384.061	642.194	520.843	503.124	430.129	641.329
2 cuota en mora	375.662	234.471	333.165	362.743	427.646	251.269	351.749	330.431	313.549	293.264	263.072	219.292	228.640
3 cuota en mora	71.516	179.418	109.102	66.689	104.079	138.596	60.215	125.230	116.971	171.494	78.073	112.450	128.411
4 cuota en mora	65.489	19.532	19.867	54.384	59.797	80.389	100.284	40.711	61.164	45.901	102.210	57.537	44.031
5 cuota en mora	35.549	25.252	-	-	-	19.867	24.192	68.224	39.958	41.632	24.192	36.442	13.254
6 y mas cuotas en mora(1)	30.052	51.230	14.314	14.314	14.314	14.314	34.182	14.314	63.759	63.759	60.494	49.445	65.182
Activos en liquidación	13.728	13.728	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.314	14.314
TOTAL	3.726.095	3.726.095	3.708.265	3.708.265	3.692.360	3.664.373	3.664.373	3.648.050	3.648.050	3.633.651	3.546.119	3.468.910	3.425.325

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	69,22%	74,19%	74,75%	68,41%	74,57%	71,94%	69,96%	73,60%	66,08%	68,71%	70,92%	73,90%	67,28%
1 cuota en mora	15,26%	12,13%	12,40%	18,16%	9,02%	14,30%	14,46%	10,53%	17,60%	14,33%	14,19%	12,40%	18,72%
2 cuota en mora	10,08%	6,29%	8,98%	9,78%	11,58%	6,86%	9,60%	9,06%	8,59%	8,07%	7,42%	6,32%	6,67%
3 cuota en mora	1,92%	4,82%	2,94%	1,80%	2,82%	3,78%	1,64%	3,43%	3,21%	4,72%	2,20%	3,24%	3,75%
4 cuota en mora	1,76%	0,52%	0,54%	1,47%	1,62%	2,19%	2,74%	1,12%	1,68%	1,26%	2,88%	1,66%	1,29%
5 cuota en mora	0,95%	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,54%	0,66%	1,87%	1,10%	1,15%	0,68%	1,05%	0,39%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,81%	1,37%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,93%	0,39%	1,75%	1,75%	1,71%	1,43%	1,90%
Activos en liquidación	0,37%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,42%
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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	136	144	144	133	144	138	134	141	126	131	134	135	123
1 cuota en mora	28	23	24	34	17	27	30	20	34	27	26	22	33
2 cuota en mora	20	14	18	19	22	14	17	18	16	16	15	13	12
3 cuota en mora	4	9	6	4	6	7	3	6	7	9	4	6	7
4 cuota en mora	3	1	1	3	3	4	5	2	3	2	5	3	2
5 cuota en mora	2	1	0	0	0	1	1	3	2	2	1	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	2	3	1	1	1	1	2	1	3	3	3	2	3
Activos en liquidación	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
TOTAL	195	195	194	194	193	192	192	191	191	190	188	183	181

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	69,74%	73,85%	74,23%	68,56%	74,61%	71,88%	69,79%	73,82%	65,97%	68,95%	71,28%	73,77%	67,96%
1 cuota en mora	14,36%	11,79%	12,37%	17,53%	8,81%	14,06%	15,63%	10,47%	17,80%	14,21%	13,83%	12,02%	18,23%
2 cuota en mora	10,26%	7,18%	9,28%	9,79%	11,40%	7,29%	8,85%	9,42%	8,38%	8,42%	7,98%	7,10%	6,63%
3 cuota en mora	2,05%	4,62%	3,09%	2,06%	3,11%	3,65%	1,56%	3,14%	3,66%	4,74%	2,13%	3,28%	3,87%
4 cuota en mora	1,54%	0,51%	0,52%	1,55%	1,55%	2,08%	2,60%	1,05%	1,57%	1,05%	2,66%	1,64%	1,10%
5 cuota en mora	1,03%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%	0,52%	1,57%	1,05%	1,05%	0,53%	1,09%	0,55%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,03%	1,54%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	1,04%	0,52%	1,57%	1,58%	1,60%	1,09%	1,66%
Activos en liquidación	0,51%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,55%	0,55%
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 junio de 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 30,78% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 3,52%. Estos mismos indicadores a junio de 2019, alcanzaron un 32,72% y un 3,58% respectivamente. La mora más dura tiene una leve alza con respecto al año anterior, se están tomando las medidas necesarias para contenerla. A pesar de lo anterior la recaudación se ha mantenido estable en el tiempo.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	27.736	-	17.830	-	15.905	27.987	-	16.323	-	14.398	87.533	62.894	43.585
Total Prepagos	27.736	-	17.830	-	15.905	27.987	-	16.323	-	14.398	87.533	62.894	43.585
Prepagos Acumulados	4.642.105	4.642.105	4.659.935	4.659.935	4.675.840	4.703.827	4.703.827	4.720.150	4.720.150	4.734.548	4.822.081	4.884.975	4.928.560

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%
Total Prepagos	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%	0,15%	0,00%	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%
Prepagos Acumulados	42,82%	42,82%	42,98%	42,98%	43,13%	43,39%	43,39%	43,54%	43,54%	43,67%	44,48%	45,06%	45,46%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	1	0	1	1	0	1	0	1	2	4	2
Total Prepagos	0	0	1	0	1	1	0	1	0	1	2	4	2
Prepagos Acumulados	225	225	226	226	227	228	228	229	229	230	232	236	238

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%
Total Prepagos	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%
Prepagos Acumulados	41,59%	41,59%	41,77%	41,77%	41,96%	42,14%	42,14%	42,33%	42,33%	42,51%	42,88%	43,62%	43,99%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Tasa de Originacion	11,34%	0,00%	11,71%	0,00%	11,78%	11,33%	0,00%	11,77%	0,00%	11,84%	10,90%	11,82%	11,55%
Plazo Transcurrido	220	-	220	-	225	228	-	223	-	220	229	229	226
Plazo Remanente	20	-	20	-	15	12	-	17	-	20	11	11	14

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 junio de 2018, el índice acumulado muestra un 42,82% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de junio de 2019 este índice fue de un 45,46%, incrementando en un 2,64% 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.

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 junio 2018 fueron de un 1,52% sobre saldo insoluto inicial. A junio 2019, los activos en cobranza judicial fueron de 1,7%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a junio 2018 y 2019 fue de 1,66%.

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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,64%	11,64%	11,64%
Relación Deuda/Garantía	34,09%	34,14%	33,87%	33,79%	33,84%	33,34%	33,06%	32,24%	32,24%	31,81%	32,57%	32,03%	31,02%
Plazo Transcurrido	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228
Plazo Remanente	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 34,09% a 31,02% 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. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	2.764.085	2.640.465	2.640.465	2.640.465	2.640.465	2.640.465	2.640.465	2.452.875	2.452.875	2.452.875	2.452.875	2.452.875	2.452.875
Saldo Insoluto Total	9.580.847	9.691.778	9.691.778	9.691.778	9.691.778	9.691.778	9.691.778	9.746.810	9.746.810	9.746.810	9.746.810	9.746.810	9.746.810
Valor Par Preferente	2.859.180	2.655.604	2.670.746	2.685.888	2.701.030	2.716.173	2.731.315	2.466.934	2.481.000	2.495.067	2.509.133	2.523.200	2.537.266
Valor Par Total	9.910.480	9.747.344	9.802.923	9.858.502	9.914.081	9.969.660	10.025.240	9.802.685	9.858.580	9.914.474	9.970.369	10.026.264	10.082.159

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	1,35	1,41	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,49	1,49	1,48	1,45	1,41	1,40
Razón Activos/Pasivos Total	0,39	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,37	0,37	0,37	0,36	0,36	0,35
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,36	1,41	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,94	1,05	1,06	0,98	1,06	1,03	1,00	1,10	0,99	1,03	1,07	1,12	1,03

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 un 0,94 al cierre de junio de 2018 y a junio de 2019 fue de 1,03.-.

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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	34.312	20.482	21.298	17.999	20.050	20.349	17.222	21.097	17.771	20.720	18.726	18.690	15.562
Ingresos deudores morosos	19.749	15.832	18.269	10.785	15.751	12.958	11.598	17.136	11.807	13.716	12.677	14.091	11.878
Ingresos por prepago	27.648	-	17.775	-	15.778	27.866	-	16.335	-	14.387	87.242	62.562	43.308

I.10.2 Egresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.700	10.383	2.564	2.203	48.566	60.927	27.612	7.432	3.842	2.509	1.873	4.108	2.467
Pago Ordinario de Capital	0	35.558	0	0	0	0	0	35.667	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	94.982	0	0	0	0	0	90.918	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	87.900	0	0	0	0	0	152.056	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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 270

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.