

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)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
11.010	Disponible	532.229	540.307
11.020	Valores negociables	85.105	115.403
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.884.614	1.968.209
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.885.832	1.973.410
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(1.218)	(5.200)
11.200	Otros activos circulantes	153.253	130.147
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.655.201	2.754.066
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	7.107.364	8.834.287
13.110	Activo securitizado largo plazo	7.107.364	8.834.287
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	7.107.364	8.834.287
10.000	TOTAL ACTIVOS	9.762.565	11.588.353
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	24.393	11.806
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.434	6.443
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	425	425
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.276	1.277
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	47.948	42.953
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	29.929	34.311
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	544.790	729.579
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	655.502	827.148
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	11.776.057	13.237.721
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	11.776.057	13.237.721
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(2.616.216)	(2.444.026)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.616.216)	(2.444.026)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(52.778)	(32.490)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(2.668.994)	(2.476.516)
20.000	TOTAL PASIVOS	9.762.565	11.588.353

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	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS			31-03-2020	31-03-2019
35.110	Intereses por activos securitizados		111.024	130.128
35.120	Intereses por inversiones		232	1.188
35.130	Reajustes por activos securitizados		92.878	-155
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		-	12.836
35.100	TOTAL INGRESOS		204.134	143.997
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(24.528)	(25.555)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.326)	(4.296)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(308)	(354)
35.225	Remuneración banco pagador		(427)	(425)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.282)	(1.279)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(121.234)	(136.738)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(123.500)	48
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(416)	(459)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.113)	(4.803)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(3.767)	(2.625)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(285.901)	(176.486)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		28.989	(1)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(52.778)	(32.490)

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 marzo de 2020 y 2019

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) Períodos contables

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

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

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

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,1	3,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del 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 ha constituido provisión por M\$1.218 y M\$5.200 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas 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 marzo de 2020 y 2019

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$24.393 (M\$11.806 al 31 de marzo de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

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

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de 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 marzo de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020, 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 marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	221	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	303	(1)
Déficit acumulados	IPC	28.465	-
Totales		28.989	(1)

Nota 5 – Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Security Plus	\$	85.105	115.403
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
Total		85.105	115.403

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	322	310	73.927	72.158
4 o más	47	37	50.938	32.505
Totales	369	347(a)	124.865	104.663

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.130 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2020 (1.186 al 31 de marzo 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,54% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 68 meses (79 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	1.656.148	1.699.786	6.241.725	7.609.367	7.897.873	9.309.153	11,54
Aj. Tasa valo	229.684	273.623	865.639	1.224.920	1.095.323	1.498.543	4,90
Prov. Activos	(1.218)	(5.200)	-	-	(1.218)	(5.200)	
Totales	1.884.614	1.968.209	7.107.364	8.834.287	8.991.978	10.802.496	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2020 y 2019, 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 marzo de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	22.071	20.406
Activos securitizados en mora (b)	124.865	104.663
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	6.317	5.076
Totales	153.253	130.145

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	19.389	6.794
Administración maestra (b)	5.004	5.012
Totales	24.393	11.806

- (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 marzo de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	2.723
Seguro	27.037	24.200
Otros	2.892	7.388
Totales	29.929	34.311

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 marzo de 2020 y 2019, 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\$ 2020	M\$ 2019	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	592.738	772.532	nacional
	Obligaciones por prepago							(47.948)	(42.953)	
Total porción corto plazo								544.790	729.579	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.035.238	2.596.477	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	273.226	560.989	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.121.815	2.043.296	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	848.732	817.306	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.168.943	2.088.704	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.328.103	5.130.949	
Total largo plazo								11.776.057	13.237.721	

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 marzo de 2020 y 2019

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.587.751)	-	2.352.287	-
Revalorización de excedentes	(28.465)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(52.778)	-	31.271
Saldo final	(2.616.216)	(52.778)	2.352.287	31.271
Saldo actualizado	-	-	2.444.026	32.490

Nota 14 – Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(5.257)	(60)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	1.490	(2.563)
Totales		(3.767)	(2.623)

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 marzo de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	9.258
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	3.578
Totales	-	12.836

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados	M\$	
	2020	2019
Remuneración administración primaria del activo (1)	(19.501)	(20.541)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(5.027)	(5.014)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(1.282)	(1.279)
Remuneración banco pagador (4)	(427)	(425)
Remuneración por auditoría externa (5)	(308)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(4.326)	(4.296)
Totales	(30.871)	(31.909)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	devengado	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3)	Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4)	Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5)	EY Audit Spa	semestral	devengado	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6)	Feller Chile Clasificadora de riesgo	anual	devengado	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 Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	532.229	540.307
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	85.105	115.403
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.885.832	1.973.410
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.218)	(5.200)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	153.253	130.147
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.107.363	8.834.287
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	769.370	780.656
	\$REAJUSTABLES	8.993.195	10.807.697
TOTAL ACTIVOS		9.762.565	11.588.353

PASIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	24.393	11.806
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.434	6.443
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	354
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	425	425
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.276	1.277
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	47.948	42.953
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	29.929	34.311
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	544.790	729.579
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	77.877	77.264
	\$REAJUSTABLES	577.625	749.884
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		655.502	827.148

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	431.811	4,0%	399.225	4,0%	204.202	4,0%	-	-	1.035.238
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	273.226	4,0%	273.226
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.121.815	4,0%	2.121.815
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	848.732	4,0%	848.732
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.168.943	4,0%	2.168.943
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.328.103	4,0%	5.328.103
Total pasivo largo plazo		431.811		399.225		204.202		10.740.819		11.776.057

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	922.302	4,0%	852.724	4,0%	821.450	4,0%	-	-	2.596.476
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	560.989	4,0%	560.989
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.043.296	4,0%	2.043.296
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	817.306	4,0%	817.306
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.088.704	4,0%	2.088.704
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.130.950	4,0%	5.130.950
Total pasivo largo plazo		922.302		852.724		821.450		10.641.245		13.237.721

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 marzo de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	32.483	59.600	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	499.745	480.706	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	85.105	115.403	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, 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

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 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 1 de abril de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$499.688

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

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

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

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1130
Saldo Insoluto Total	24.681.066	7.855.037
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.181	8.035
Tasa de Originación	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	169
Plazo Remanente	212	68
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	34,17%

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	1130

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

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	56.372	1.726	1.726	222	69	4,00%
BSECS-10B	141.000	9.461	705	705	222	69	4,00%
BSECS-10C	45.000	73.472	225	225	222	69	4,00%
BSECS-10D	18.000	29.389	90	90	222	69	4,00%
BSECS-10E	46.000	75.104	230	230	222	69	4,00%
BSECS-10F	113.000	184.496	565	565	222	69	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
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	6.454.618	6.336.168	6.428.452	5.967.632	6.060.917	5.932.629	5.875.434	5.643.022	5.612.194	5.535.525	5.598.468	5.359.765	5.255.441
1 cuota en mora	1.310.393	1.435.221	1.338.018	1.665.802	1.407.596	1.385.919	1.420.236	1.454.238	1.256.658	1.233.065	1.249.223	1.207.842	1.250.252
2 cuota en mora	891.497	752.085	776.964	712.334	730.322	839.107	676.673	799.928	820.404	835.932	666.635	743.019	653.995
3 cuota en mora	292.981	287.347	224.233	299.101	332.274	238.474	339.109	235.729	328.070	281.828	338.766	283.630	334.933
4 cuota en mora	123.141	143.788	100.520	75.383	85.964	102.265	55.536	126.258	82.246	120.195	51.075	155.427	132.892
5 cuota en mora	71.751	59.826	39.665	47.615	23.764	49.073	43.497	54.650	68.033	16.987	31.629	45.184	71.036
6 y mas cuotas en mora(1)	100.263	124.113	119.051	121.368	129.518	125.228	146.219	123.827	130.147	168.182	148.993	156.800	156.514
Activos en liquidación	21.866	21.866	21.866	11.828	11.828	11.828	11.828	11.828	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647
TOTAL	9.244.644	9.138.547	9.026.903	8.889.234	8.770.355	8.672.694	8.556.703	8.437.652	8.297.753	8.191.714	8.084.788	7.951.667	7.855.065

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	69,82%	69,33%	71,21%	67,13%	69,11%	68,41%	68,66%	66,88%	67,64%	67,57%	69,25%	67,40%	66,91%
1 cuota en mora	14,17%	15,71%	14,82%	18,74%	16,05%	15,98%	16,60%	17,24%	15,14%	15,05%	15,45%	15,19%	15,92%
2 cuota en mora	9,64%	8,23%	8,61%	8,01%	8,33%	9,68%	7,91%	9,48%	9,89%	10,20%	8,25%	9,34%	8,33%
3 cuota en mora	3,17%	3,14%	2,48%	3,36%	3,79%	2,75%	3,96%	2,79%	3,95%	3,44%	4,19%	3,57%	4,26%
4 cuota en mora	1,33%	1,57%	1,11%	0,85%	0,98%	1,18%	0,65%	1,50%	0,99%	1,47%	0,63%	1,95%	1,69%
5 cuota en mora	0,78%	0,65%	0,44%	0,54%	0,27%	0,57%	0,51%	0,65%	0,82%	0,21%	0,39%	0,57%	0,90%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,08%	1,36%	1,32%	1,37%	1,48%	1,44%	1,71%	1,47%	1,57%	2,05%	1,84%	1,97%	1,99%
Activos en liquidación	0,24%	0,24%	0,24%	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	839	827	846	799	812	804	800	782	781	783	792	772	761
1 cuota en mora	167	187	173	211	183	184	194	197	172	166	173	170	182
2 cuota en mora	108	93	100	93	99	109	92	106	114	115	98	104	94
3 cuota en mora	35	33	27	37	41	31	43	33	40	38	43	39	46
4 cuota en mora	13	16	10	8	12	14	7	16	13	15	7	19	16
5 cuota en mora	9	8	6	7	3	6	6	7	9	5	5	7	10
6 y mas cuotas en mora(1)	15	17	16	15	15	15	17	15	17	22	21	20	21
Activos en liquidación	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
TOTAL	1186	1181	1178	1170	1165	1163	1159	1156	1146	1144	1139	1131	1130

(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
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	70,74%	70,03%	71,82%	68,29%	69,70%	69,13%	69,03%	67,65%	68,15%	68,44%	69,53%	68,26%	67,35%
1 cuota en mora	14,08%	15,83%	14,69%	18,03%	15,71%	15,82%	16,74%	17,04%	15,01%	14,51%	15,19%	15,03%	16,11%
2 cuotas en mora	9,11%	7,87%	8,49%	7,95%	8,50%	9,37%	7,94%	9,17%	9,95%	10,05%	8,60%	9,20%	8,32%
3 cuotas en mora	2,95%	2,79%	2,29%	3,16%	3,52%	2,67%	3,71%	2,85%	3,49%	3,32%	3,78%	3,45%	4,07%
4 cuotas en mora	1,10%	1,35%	0,85%	0,68%	1,03%	1,20%	0,60%	1,38%	1,13%	1,31%	0,61%	1,68%	1,42%
5 cuotas en mora	0,76%	0,68%	0,51%	0,60%	0,26%	0,52%	0,52%	0,61%	0,79%	0,44%	0,44%	0,62%	0,88%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,26%	1,44%	1,36%	1,28%	1,29%	1,29%	1,47%	1,30%	1,48%	1,92%	1,84%	1,77%	1,86%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,18%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,18% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,19%. Los mismos indicadores para este cierre a marzo 2020 estos indicadores son 33,09% y 4,58% 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	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	14.842	11.897	17.216	38.692	24.251	2.974	20.705	23.564	35.203	10.352	7.207	36.662	-
Total Prepagos	7.693	11.897	17.216	38.692	24.251	2.974	20.705	23.564	35.203	10.352	7.207	36.662	-
Prepagos Acumulados	3.413.473	3.425.370	3.442.586	3.481.278	3.505.529	3.508.503	3.529.207	3.552.772	3.587.975	3.598.327	3.605.534	3.642.196	3.642.196

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

Prepago	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
	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%
Prepagos Totales	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%
Total Prepagos	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%	0,14%	0,15%	0,00%
Prepagos Acumulados	13,83%	13,88%	13,95%	14,11%	14,20%	14,22%	14,30%	14,39%	14,54%	14,58%	14,61%	14,76%	14,76%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	4	3	2	6	3	1	4	3	6	2	4	6	-
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	4	6	-
Prepagos Acumulados	326	329	331	335	337	339	343	348	353	355	359	365	365

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales	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	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%
Total Prepagos	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%
Prepagos Acumulados	19,01%	19,18%	19,30%	19,53%	19,65%	19,77%	20,00%	20,29%	20,58%	20,70%	20,93%	21,28%	21,28%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Tasa de Originación	11,27%	10,32%	9,88%	9,85%	11,04%	11,18%	10,21%	9,92%	10,19%	9,92%	11,04%	9,97%	0,00%
Plazo Transcurrido	164	153	160	156	167	152	162	162	159	169	162	164	-
Plazo Remanente	61	72	78	75	71	26	61	68	73	51	53	74	-

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

A marzo de 2019, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,83% y a marzo de 2020 fue de 14,76%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de activos prepagados se reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20		
Activos en Proceso Judicial	458.721	447.914	360.890	318.973	351.254	313.751	392.639	325.777	417.822	447.433	344.200	363.632	363.632	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.866	21.866	21.866	11.828	11.828	11.828	11.828	11.828	20.647	20.647	20.647	20.647	20.647	
Activos Liquidados	2.058.468	2.058.468	2.058.468	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	2.068.506	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20		
Activos en Proceso Judicial	1,86%	1,81%	1,46%	1,29%	1,42%	1,27%	1,59%	1,32%	1,69%	1,81%	1,39%	1,47%	1,47%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	
Activos Liquidados	8,34%	8,34%	8,34%	8,38%	8,38%	8,38%	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	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20		
Activos en Proceso Judicial	55	52	40	35	38	34	43	35	49	53	42	44	44	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	154	154	154	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20		
Activos en Proceso Judicial	3,21%	3,03%	2,33%	2,04%	2,22%	1,98%	2,51%	2,04%	2,86%	3,09%	2,45%	2,57%	2,57%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	8,98%	8,98%	8,98%	9,04%	9,04%	9,04%	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 marzo 2019 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,86% y a marzo 2020 un 1,47%, 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%
Relación Deuda/Garantía	38,27%	37,98%	37,61%	37,30%	36,96%	36,65%	36,33%	35,93%	35,63%	35,24%	34,91%	34,55%	34,17%
Plazo Transcurrido	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169
Plazo Remanente	79	78	77	76	75	74	73	72	71	71	70	69	68

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 34,17% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	2.952.940	2.555.262	2.555.262	2.555.262	2.069.815	2.069.815	2.069.815	2.069.815	2.069.815	2.069.815	1.612.082	1.612.082	1.612.082
Saldo Insoluto Total	13.509.154	13.140.459	13.140.459	13.140.459	12.680.135	12.680.135	12.680.135	12.680.135	12.680.135	12.680.135	12.248.099	12.248.099	12.248.099
Valor Par Preferente	3.363.908	2.962.643	2.972.340	2.982.037	2.563.660	2.572.051	2.580.442	2.076.624	2.083.420	2.090.217	1.617.389	1.622.682	1.635.627
Valor Par Total	13.989.039	13.553.521	13.597.887	13.642.254	13.183.631	13.226.787	13.269.943	12.721.815	12.763.458	12.805.102	12.288.345	12.328.570	12.426.933

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	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	3,13	3,58	3,53	3,48	4,24	4,19	4,13	4,08	4,01	3,96	5,02	4,93	4,87
Razón Activos/Pasivos Total	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,67	0,67	0,65	0,65	0,66	0,65	0,64
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,15	3,58	3,54	3,51	4,28	4,23	4,19	4,09	4,04	4,00	5,02	4,96	4,90
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,20	2,49	2,53	2,37	2,97	2,91	2,89	2,74	2,74	2,71	3,48	3,35	3,29

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 3,29 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 4,90 al cierre de estos estados financieros.

Estas mismas variables a marzo de 2019 eran 2,20 y 3,15 respectivamente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	110.493	102.890	107.439	108.492	111.026	106.593	102.578	104.182	104.625	102.428	107.335	96.538	105.879
Ingresos deudores morosos	75.936	65.086	66.657	63.446	57.128	56.443	54.750	61.335	57.638	55.801	64.991	47.980	61.415
Ingresos por prepago	15.388	12.173	17.303	38.780	24.640	2.963	29.910	23.634	35.161	10.328	7.905	36.648	-

I.10.2 Egresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	16.651	17.903	11.522	9.692	35.887	21.265	9.425	27.418	11.709	16.978	5.239	26.191	10.421
pago ordinario de capital	0	89.289	0	0	95.841	0	0	86.658	0	0	55.305	0	0
Pago ordinario de interes	0	46.939	0	0	29.046	0	0	25.160	0	0	20.371	0	0
pago extra. pref	0	273.318	0	0	301.203	0	0	398.531	0	0	349.955	0	0
intereses subord.	0	5.445	0	0	4.831	0	0	4.145	0	0	70.863	0	0
capital subord.	0	63.254	0	0	70.075	0	0	74.982	0	0	2.663	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.