

*Estados Financieros Intermedios
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-10)**

*Santiago, Chile
30 de junio de 2020 y 2019*



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2020 y 2019; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

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 estados financieros intermedios. Una revisión de la 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 los estados financieros. 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 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
11.010	Disponible	412.298	597.697
11.020	Valores negociables	137.880	174.824
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.830.412	1.943.392
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.831.573	1.948.455
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(1.161)	(5.063)
11.200	Otros activos circulantes	155.486	120.741
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.536.076	2.836.654
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	6.789.744	8.410.151
13.110	Activo securitizado largo plazo	6.789.744	8.410.151
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	6.789.744	8.410.151
10.000	TOTAL ACTIVOS	9.325.820	11.246.805
PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	17.911	11.731
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	8.605
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	390	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	426	426
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.280	1.279
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	23.850	90.767
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	14.944	49.535
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	445.849	660.033
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	504.650	823.077
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	11.557.841	12.933.020
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	11.557.841	12.933.020
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(2.623.979)	(2.452.005)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.623.979)	(2.452.005)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(112.692)	(57.287)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(2.736.671)	(2.509.292)
20.000	TOTAL PASIVOS	9.325.820	11.246.805

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios no auditados

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS			30-06-2020	30-06-2019
35.110	Intereses por activos securitizados		205.146	267.941
35.120	Intereses por inversiones		331	2.570
35.130	Reajustes por activos securitizados		124.261	129.263
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		-	33.946
35.100	TOTAL INGRESOS		329.738	433.720
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(49.058)	(51.014)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(8.651)	(8.685)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(653)	(707)
35.225	Remuneración banco pagador		(855)	(856)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.565)	(2.568)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(238.864)	(271.308)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(164.857)	(164.609)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(358)	(2.287)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(7.948)	(15.210)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(5.645)	(8.698)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(479.454)	(525.942)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		37.024	34.935
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(112.692)	(57.287)

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios no auditados

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios 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 2019, 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.

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$28.696,42 y \$27.903,30 al 30 de junio 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\$1.161 y M\$5.063 por los períodos terminados al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$17.911 (M\$11.731 al 30 de junio 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 30 de junio de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020, no se han registrado 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 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	298	246
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	498	834
Déficit acumulados	IPC	36.228	33.855
Totales		37.024	34.935

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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 Security Plus	\$	137.880	174.824
Total		137.880	174.824

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	258	341	64.427	75.575
4 o más	54	30	62.573	30.307
Totales	312	371(a)	127.000	105.882

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.126 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2020 (1.170 al 30 de junio 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% 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 65 meses (76 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	1.616.484	1.686.312	5.992.398	7.278.659	7.608.882	8.964.971	11,54
Aj. Tasa valorización	215.089	262.143	797.346	1.131.492	1.012.435	1.393.635	4,90
Prov. Activos securitizados	(1.161)	(5.063)	-	-	(1.161)	(5.063)	
Totales	1.830.412	1.943.392	6.789.744	8.410.151	8.620.156	10.353.543	

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

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	22.147	9.340
Activos securitizados en mora (b)	127.000	105.882
Otros	6.339	5.519
Totales	155.486	120.741

(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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	12.890	6.711
Administración maestra (b)	5.021	5.020
Totales	17.911	11.731

- (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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	-
Seguro	14.902	36.116
Otros	42	13.419
Totales	14.944	49.535

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación).

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
510-16-08-07	BSECS-10A	42.029	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	469.700	750.800	nacional
Obligaciones por prepago								(23.851)	(90.767)	
Total porción corto plazo								445.849	660.033	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	42.029	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	748.265	2.240.322	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	6.981	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	202.302	497.568	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	74.196	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.150.138	2.066.579	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	29.678	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	860.044	826.637	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	75.844	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.197.896	2.112.492	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	186.313	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.399.196	5.189.422	nacional
Total largo plazo								11.557.841	12.933.020	

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% 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 30 de junio 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	(36.228)	-	(32.932)	-
Déficit del ejercicio	-	(112.692)	-	(55.727)
Saldo final	(2.623.979)	(112.692)	(2.385.219)	(55.727)
Saldo actualizado	-	-	(2.452.005)	(57.287)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(6.038)	(3.492)
Otros gastos	(a)	393	(5.206)
Totales		(5.645)	(8.698)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	11.059
Ventas de viviendas	-	14.856
Otros	-	8.031
Totales	-	33.946

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(38.997)	(40.941)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.061)	(10.073)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.565)	(2.568)
Remuneración banco pagador	(4)	(855)	(856)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(653)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.651)	(8.685)
Totales		(61.782)	(63.830)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10 (continuación).

<u>Institución</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Oportunidad</u>	<u>Cálculo</u>
(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 EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA que comenzó a partir del año 2019.

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

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	412.298	597.697
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	137.880	174.824
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.831.573	1.948.455
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.161)	(5.063)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	155.486	120.741
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.789.744	8.410.151
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	704.503	888.199
	\$REAJUSTABLES	8.621.317	10.358.606
TOTAL ACTIVOS		9.325.820	11.246.805

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.911	11.731
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	8.605
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	426	426
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.280	1.279
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	23.850	90.767
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.944	49.535
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	445.849	660.033
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	38.794	140.302
	\$REAJUSTABLES	465.856	682.775
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		504.650	823.077

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) 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	326.787	4,0%	302.137	4,0%	119.341	4,0%	-	-	748.265
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	202.302	4,0%	202.302
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.150.138	4,0%	2.150.138
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	860.044	4,0%	860.044
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.197.896	4,0%	2.197.896
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.399.196	4,0%	5.399.196
Total pasivo largo plazo		326.787		302.137		119.341		10.809.576		11.557.841

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	826.167	4,0%	763.837	4,0%	650.318	4,0%	-	-	2.240.322
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	497.568	4,0%	497.568
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.066.579	4,0%	2.066.579
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	826.637	4,0%	826.637
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.112.492	4,0%	2.112.492
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.189.422	4,0%	5.189.422
Total pasivo largo plazo		826.167		763.837		650.318		10.692.698		12.933.020

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	12.441	94.213	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	399.856	503.484	Cumple
	Security Administradora General de Fondos	ICR Clasificadora de Riesgo		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo		137.880	174.824	
Cuota mutuos	Fondos S.A.	Limitada	AA-fm / M1	Limitada	AA+fm / M1			Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio 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 2020, 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 2020.

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 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación).

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. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron 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. Adicionalmente, se han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$399.799.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios 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.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

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	1123
Saldo Insoluto Total	24.766.474	7.567.611
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.237	7.814
Tasa de Originacion	10,39%	10,26%
Plazo Transcurrido	19	172
Plazo Remanente	212	65
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	32,99%

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	1123

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	42.029	1.726	1.726	222	66	4,00%
BSECS-10B	141.000	6.981	705	705	222	66	4,00%
BSECS-10C	45.000	74.196	225	225	222	66	4,00%
BSECS-10D	18.000	29.678	90	90	222	66	4,00%
BSECS-10E	46.000	75.844	230	230	222	66	4,00%
BSECS-10F	113.000	186.313	565	565	222	66	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
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	5.988.283	6.081.891	5.953.158	5.895.766	5.662.550	5.631.615	5.554.680	5.617.841	5.378.312	5.273.627	5.124.061	5.268.290	5.422.562
1 cuota en mora	1.671.566	1.412.466	1.390.715	1.425.150	1.459.270	1.261.007	1.237.332	1.253.546	1.212.022	1.254.579	1.266.287	1.061.825	805.480
2 cuota en mora	714.799	732.849	842.010	679.015	802.696	823.243	838.825	668.942	745.590	656.258	650.634	623.573	659.845
3 cuota en mora	300.136	333.424	239.299	340.282	236.545	329.205	282.803	339.938	284.611	336.092	350.441	317.210	283.578
4 cuota en mora	75.644	86.261	102.618	55.728	126.695	82.531	120.611	51.252	155.965	133.352	122.247	143.482	150.341
5 cuota en mora	47.780	23.847	49.243	43.647	54.839	68.269	17.046	31.738	45.340	71.282	72.200	64.567	48.784
6 y mas cuotas en	121.788	129.966	125.662	146.725	124.255	130.597	168.764	149.508	157.342	157.056	192.180	195.853	197.058
Activos en liquidac	11.869	11.869	11.869	11.869	11.869	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719
TOTAL	8.919.995	8.800.704	8.702.706	8.586.313	8.466.850	8.326.467	8.220.061	8.112.765	7.979.183	7.882.247	7.778.050	7.674.800	7.567.648

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	67,13%	69,11%	68,41%	68,66%	66,88%	67,64%	67,57%	69,25%	67,40%	66,91%	65,88%	68,64%	71,65%
1 cuota en mora	18,74%	16,05%	15,98%	16,60%	17,24%	15,14%	15,05%	15,45%	15,19%	15,92%	16,28%	13,84%	10,64%
2 cuota en mora	8,01%	8,33%	9,68%	7,91%	9,48%	9,89%	10,20%	8,25%	9,34%	8,33%	8,37%	8,12%	8,72%
3 cuota en mora	3,36%	3,79%	2,75%	3,96%	2,79%	3,95%	3,44%	4,19%	3,57%	4,26%	4,51%	4,13%	3,75%
4 cuota en mora	0,85%	0,98%	1,18%	0,65%	1,50%	0,99%	1,47%	0,63%	1,95%	1,69%	1,57%	1,87%	1,99%
5 cuota en mora	0,54%	0,27%	0,57%	0,51%	0,65%	0,82%	0,21%	0,39%	0,57%	0,90%	0,93%	0,84%	0,64%
6 y mas cuotas en	1,37%	1,48%	1,44%	1,71%	1,47%	1,57%	2,05%	1,84%	1,97%	1,99%	2,47%	2,55%	2,60%
Activos en liquidac	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%
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-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	799	812	804	800	782	781	783	792	772	761	750	777	811
1 cuota en mora	211	183	184	194	197	172	166	173	170	182	187	158	120
2 cuota en mora	93	99	109	92	106	114	115	98	104	94	92	92	100
3 cuota en mora	37	41	31	43	33	40	38	43	39	46	49	43	38
4 cuota en mora	8	12	14	7	16	13	15	7	19	16	17	19	20
5 cuota en mora	7	3	6	6	7	9	5	5	7	10	8	11	6
6 y mas cuotas en mora(1)	15	15	15	17	15	17	22	21	20	21	26	26	28
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1170	1165	1163	1159	1156	1146	1144	1139	1131	1130	1129	1126	1123

(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
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	68,29%	69,70%	69,13%	69,03%	67,65%	68,15%	68,44%	69,53%	68,26%	67,35%	66,43%	69,01%	72,22%
1 cuota en mora	18,03%	15,71%	15,82%	16,74%	17,04%	15,01%	14,51%	15,19%	15,03%	16,11%	16,56%	14,03%	10,69%
2 cuota en mora	7,95%	8,50%	9,37%	7,94%	9,17%	9,95%	10,05%	8,60%	9,20%	8,32%	8,15%	8,17%	8,90%
3 cuota en mora	3,16%	3,52%	2,67%	3,71%	2,85%	3,49%	3,32%	3,78%	3,45%	4,07%	4,34%	3,82%	3,38%
4 cuota en mora	0,68%	1,03%	1,20%	0,60%	1,38%	1,13%	1,31%	0,61%	1,68%	1,42%	1,51%	1,69%	1,78%
5 cuota en mora	0,60%	0,26%	0,52%	0,52%	0,61%	0,79%	0,44%	0,44%	0,62%	0,88%	0,71%	0,98%	0,53%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,28%	1,29%	1,29%	1,47%	1,30%	1,48%	1,92%	1,84%	1,77%	1,86%	2,30%	2,31%	2,49%
Activos en liquidación	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,18%	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 junio de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 32,87% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,75%. Los mismos indicadores para este cierre a junio 2020 estos indicadores son 28,35% y 5,24% 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	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	38.826	24.335	2.984	20.776	23.646	35.325	10.388	7.231	36.789	-	6.858	5.424	8.638
Total Prepagos	38.826	24.335	2.984	20.776	23.646	35.325	10.388	7.231	36.789	-	6.858	5.424	8.638
Prepagos Acumulados	3.493.325	3.517.659	3.520.644	3.541.420	3.565.066	3.600.391	3.610.779	3.618.011	3.654.800	3.654.800	3.661.658	3.667.082	3.675.719

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

Prepago	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-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	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%
Total Prepagos	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%	0,03%	0,15%	0,00%	0,14%	0,02%	0,03%
Prepagos Acumulados	14,11%	14,20%	14,22%	14,30%	14,39%	14,54%	14,58%	14,61%	14,76%	14,76%	14,78%	14,81%	14,84%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6	3	1	4	3	6	2	4	6	-	1	1	1
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	1	1	1
Prepagos Acumulados	335	338	340	344	346	348	352	357	362	364	365	366	367

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20		may-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	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%
Total Prepagos	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%	0,23%	0,35%	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%
Prepagos Acumulados	19,53%	19,71%	19,83%	20,06%	20,17%	20,29%	20,52%	20,82%	21,11%	21,22%	21,28%	21,34%	21,40%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Tasa de Originacion	9,85%	11,04%	11,18%	10,21%	9,92%	10,19%	9,92%	11,04%	9,97%	0,00%	10,03%	11,05%	9,52%
Plazo Transcurrido	156	167	152	162	162	159	169	162	164	-	176	165	176
Plazo Remanente	75	71	26	61	68	73	51	53	74	-	62	73	62

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

A junio de 2019, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,11% y a junio de 2020 fue de 14,84%. 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 ser 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
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	320.077	352.469	314.837	393.998	326.904	419.268	448.981	345.391	364.890	364.890	467.019	501.613	522.164	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	11.869	11.869	11.869	11.869	11.869	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	20.719	
Activos Liquidados	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	2.075.664	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	1,29%	1,42%	1,27%	1,59%	1,32%	1,69%	1,81%	1,39%	1,47%	1,47%	1,89%	2,03%	2,11%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	
Activos Liquidados	8,38%	8,38%	8,38%	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	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	35	38	34	43	35	49	53	42	44	44	57	64	66	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20		
Activos en Proceso Judicial	2,04%	2,22%	1,98%	2,51%	2,04%	2,86%	3,09%	2,45%	2,57%	2,57%	3,32%	3,73%	3,85%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	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 junio 2019 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,29% y a junio 2020 un 2,11%, 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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-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%	10,26%	10,26%	10,26%
Relación Deuda/Garantía	37,30%	36,96%	36,65%	36,33%	35,93%	35,63%	35,24%	34,91%	34,55%	34,17%	33,75%	33,38%	32,99%
Plazo Transcurrido	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172
Plazo Remanente	76	75	74	73	72	71	71	70	69	68	67	66	65

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 32,99% 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

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-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	2.564.105	2.076.977	2.076.977	2.076.977	2.076.977	2.076.977	2.076.977	1.617.660	1.617.660	1.617.660	1.206.091	1.206.091	1.206.091
Saldo Insoluto Total	13.185.930	12.724.014	12.724.014	12.724.014	12.724.014	12.724.014	12.724.014	12.290.483	12.290.483	12.290.483	11.910.223	11.910.223	11.910.223
Valor Par Preferente	2.992.357	2.572.531	2.580.951	2.589.372	2.083.810	2.090.630	2.097.450	1.622.986	1.628.297	1.633.608	1.210.043	1.214.003	1.217.112
Valor Par Total	13.689.462	13.229.253	13.272.558	13.315.863	12.765.838	12.807.626	12.849.414	12.330.869	12.371.233	12.411.597	11.949.307	11.988.423	12.019.121

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-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	3,48	4,24	4,19	4,13	4,08	4,01	3,96	5,02	4,93	4,87	6,45	6,36	6,27
Razón Activos/Pasivos Total	0,68	0,69	0,68	0,67	0,67	0,65	0,65	0,66	0,65	0,64	0,65	0,64	0,64
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,51	4,28	4,23	4,19	4,09	4,04	4,00	5,02	4,96	4,90	6,46	6,38	6,29
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,37	2,97	2,91	2,89	2,74	2,74	2,71	3,48	3,35	3,29	4,26	4,38	4,52

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 4,52 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 6,29 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a junio de 2019 eran 2,37 y 3,51 respectivamente.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	108.867	111.410	106.962	102.933	104.542	104.987	102.782	107.707	96.872	105.748	98.066	89.203	119.017
Ingresos deudores morosos	63.666	57.326	56.638	54.939	61.547	57.838	55.994	65.216	48.146	61.339	55.361	49.694	57.535
Ingresos por prepago	38.914	24.726	2.973	30.013	23.716	35.283	10.364	7.932	36.775	-	8.884	5.482	9.259

I.10.2 Egresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.725	36.011	21.338	9.458	27.513	11.749	17.037	5.257	26.282	10.408	22.176	16.904	32.852
pago ordinario de capital	0	96.172	0	0	86.958	0	0	55.496	0	0	67.896	0	0
Pago ordinario de interes	0	29.146	0	0	25.247	0	0	20.442	0	0	7.875	0	0
pago extra. pref	0	302.245	0	0	399.910	0	0	351.166	0	0	350.397	0	0
intereses subord.	0	4.848	0	0	4.159	0	0	2.672	0	0	70.952	0	0
capital subord.	0	70.318	0	0	75.241	0	0	71.108	0	0	2.666	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.