

*Estados Financieros Intermedios
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-13)**

*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-13 - 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: 582

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
11.010	Disponible		445.689	546.282
11.020	Valores negociables		106.499	133.693
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.775.563	1.792.198
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.780.044	1.801.430
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(4.481)	(9.232)
11.200	Otros activos circulantes		293.919	260.932
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.621.670	2.733.105
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.790.555	10.305.638
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.790.555	10.305.638
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		237.238	268.810
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		9.027.793	10.574.448
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.649.463	13.307.553
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		17.534	11.577
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.989	2.988
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		853	426
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.561	1.279
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		67.815	71.737
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		19.029	39.646
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		774.791	986.527
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		885.572	1.114.881
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		11.610.062	12.860.389
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		11.610.062	12.860.389
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(764.546)	(638.531)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(764.546)	(638.531)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(81.625)	(29.186)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(846.171)	(667.717)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.649.463	13.307.553

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendi	01-01-2020	01-01-2019
		30-06-2020	30-06-2020	30-06-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		291.885	361.324
35.120	Intereses por inversiones		386	2.588
35.130	Reajustes por activos securitizados		150.048	149.605
35.140	Reajustes por inversiones		-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos		-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
35.190	Otros ingresos		21.993	23.403
35.100	TOTAL INGRESOS		464.312	536.920
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(48.307)	(50.169)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(8.736)	(8.637)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(663)	(707)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.285)	(856)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.868)	(2.568)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(277.594)	(309.348)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(199.837)	(167.225)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(3.579)	(1.577)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(250)	(17.942)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(15.862)	(15.785)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.672)	(5.944)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(562.653)	(580.758)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		16.716	14.652
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(81.625)	(29.186)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Período contable

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 extracontables 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-13

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 valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$4.481 y M\$9.232 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-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$17.534(M\$11.577 al 30 de junio de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 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) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	5.467	5.542
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	694	292
Déficit acumulados	IPC	10.555	8.818
Totales		16.716	14.652

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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	Total M\$ 2019
Fondos Mutuos Security Plus	\$	106.499	133.693
Total		106.499	133.693

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	285	360	66.729	78.887
4 o más	64	29	69.709	34.522
Totales	349	389(a)	136.438	113.409

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.093 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2020 (1.143 al 30 de junio 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,25% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 82 meses (93 de 2019).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

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	1.602.958	1.601.164	7.916.035	9.159.956	9.518.993	10.761.120	10,03
Aj. Tasa valorización	177.086	200.266	874.520	1.145.682	1.051.606	1.345.948	5,74
Prov. Activos securitizados	(4.481)	(9.232)	-	-	(4.481)	(9.232)	
Totales	1.775.563	1.792.198	8.790.555	10.305.638	10.566.118	12.097.836	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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)	151.376	142.531
Activos securitizados en mora (b)	136.438	113.409
Otros	6.105	4.992
Totales	293.919	260.932

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	2020		2019	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(15.786)	237.238	(15.786)	268.810
Totales		(15.786)	237.238	(15.786)	268.810

Nota 10 - 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 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	12.512	6.557
Administración maestra (b)	5.022	5.020
Totales	17.534	11.577

- (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 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Seguro	18.702	38.377
Otros	327	1.269
Totales	19.029	39.646

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz	M\$ 2020	M\$ 2019	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	842.606	1.058.264	nacional
Obligaciones por prepago								(67.815)	(71.737)	
Total porción corto plazo								774.791	986.527	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	151.297	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	3.547.118	5.056.651	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	10.130	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	293.911	372.327	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	30.834	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	894.616	855.732	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	14.606	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	423.777	405.360	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	39.922	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.158.295	1.107.962	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	182.407	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.292.345	5.062.357	nacional
Total largo plazo								11.610.062	12.860.389	

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

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 14 - 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\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados del Ejercicio	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(753.991)	-	(612.564)	-
Revalorización de excedentes	(10.555)	-	(8.576)	-
Déficit del ejercicio	-	(81.625)	-	(28.392)
Saldo final	(764.546)	(81.625)	(621.140)	(28.392)
Saldo actualizado	-	-	(638.531)	(29.186)

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	-	7.194
Ventas de viviendas	21.993	12.953
Otros	-	3.256
Totales	21.993	23.403

Nota 16 - 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-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(5.743)	(162)
Otros gastos (a)	3.071	(5.782)
Totales	(2.672)	(5.944)

(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-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(38.238)	(40.096)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.069)	(10.073)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.868)	(2.568)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.285)	(856)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(663)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.736)	(8.637)
Totales		(62.859)	(62.937)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

Nota 18 - 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 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - 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			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	445.689	546.282
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	106.499	133.693
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.780.044	1.801.430
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(4.481)	(9.232)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	293.919	260.932
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.790.555	10.305.638
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	237.238	268.810
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	841.626	931.675
	\$REAJUSTABLES	10.807.837	12.375.878
TOTAL ACTIVOS		11.649.463	13.307.553

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.534	11.577
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.989	2.988
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	853	426
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.561	1.279
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	67.815	71.737
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	19.029	39.646
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	774.791	986.527
	\$NO REAJUSTABLES	86.844	111.383
	\$REAJUSTABLES	798.728	1.003.498
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		885.572	1.114.881

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							
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.185.153	4,5%	1.085.293	4,5%	1.276.672	4,5%	-	-	3.547.118
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	293.911	4,5%	293.911
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	894.616	4,5%	894.616
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	423.777	4,5%	423.777
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.158.295	4,5%	1.158.295
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.292.345	4,5%	5.292.345
Total pasivo largo plazo		1.185.153		1.085.293		1.276.672		8.062.944		11.610.062

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa in prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.495.478	4,5%	1.369.465	4,5%	2.191.708	4,5%	-	-	5.056.651
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	372.327	4,5%	372.327
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	855.732	4,5%	855.732
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	405.360	4,5%	405.360
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.107.962	4,5%	1.107.962
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.062.357	4,5%	5.062.357
Total pasivo largo plazo		1.495.478		1.369.465		2.191.708		7.803.738		12.860.389

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable	Contable	
						M\$		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	23.537	49.935	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	422.152	496.347	Cumple
	Securirty Administradora	ICR Clasificadora		Feller-Rate Clasificadora de		106.499	133.693	Cumple
Cuota Fondos mutuos	General de Fondos S.A.	de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 26 - 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.

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 junio, 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.

Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$422.097.

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 con respecto a este patrimonio.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

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 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1090
Saldo Insoluto Total	21.526.792	9.466.719
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.439	10.242
Tasa de Originacion	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	154
Plazo Remanente	207	82
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	38,77%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1090

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-13A	21.522.315	4.341.688	1500	1500	222	90	4,50%
BSECS-13B	1.291.339	290.694	225	225	222	90	4,50%
BSECS-13C	545.232	884.823	95	95	222	90	4,50%
BSECS-13D	258.268	419.127	45	45	222	90	4,50%
BSECS-13E	705.932	1.145.614	123	123	222	90	4,50%
BSECS-13F	3.225.478	5.234.429	562	562	222	90	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-13B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AAA	A	AAA
BSECS-13D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-13E	BBB	AAA	B+	AA+
BSECS-13F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EFFE	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		
Al día	7.006.374	7.056.708	6.958.710	6.947.805	6.768.338	6.750.948	6.789.860	6.772.900	6.485.506	6.465.361	6.268.991	6.435.746	6.412.846	
1 cuota en mora	1.778.891	1.681.065	1.685.656	1.529.577	1.587.687	1.577.614	1.476.230	1.482.543	1.635.983	1.500.536	1.529.117	1.147.283	1.129.233	
2 cuota en mora	1.205.565	1.116.090	1.096.548	1.167.456	1.127.683	944.973	978.634	907.696	937.311	939.033	852.657	985.837	917.453	
3 cuota en mora	429.758	389.095	365.994	295.028	360.197	473.749	389.783	436.386	392.682	383.011	584.862	467.120	451.509	
4 cuota en mora	128.158	116.909	165.923	156.338	162.594	140.498	144.343	94.784	153.296	172.810	115.532	200.416	172.207	
5 cuota en mora	47.780	101.872	55.155	132.319	51.596	72.659	67.150	64.136	56.991	76.447	98.945	126.236	127.498	
6 y mas cuotas en mora(1)	109.448	84.281	115.073	99.892	145.462	138.403	154.559	149.508	163.627	204.491	207.389	193.557	255.972	
Activos en liquidación	73.838	73.838	73.838	83.452	83.452	83.452	83.452	83.452	83.452	73.838	73.838	61.753	61.753	
TOTAL	10.705.974	10.546.020	10.443.058	10.328.415	10.203.557	10.098.844	10.000.559	9.907.956	9.825.396	9.741.688	9.657.493	9.556.195	9.466.719	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EFFE	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		
Al día	65,44%	66,91%	66,63%	67,27%	66,33%	66,85%	67,89%	68,36%	66,01%	66,37%	64,91%	67,35%	67,74%	
1 cuota en mora	16,62%	15,94%	16,14%	14,81%	15,56%	15,62%	14,76%	14,96%	16,65%	15,40%	15,83%	12,01%	11,93%	
2 cuota en mora	11,26%	10,58%	10,50%	11,30%	11,05%	9,36%	9,79%	9,16%	9,54%	9,64%	8,83%	10,32%	9,69%	
3 cuota en mora	4,01%	3,69%	3,50%	2,86%	3,53%	4,69%	3,90%	4,40%	4,00%	3,93%	6,06%	4,89%	4,77%	
4 cuota en mora	1,20%	1,11%	1,59%	1,51%	1,59%	1,39%	1,44%	0,96%	1,56%	1,77%	1,20%	2,10%	1,82%	
5 cuota en mora	0,45%	0,97%	0,53%	1,28%	0,51%	0,72%	0,67%	0,65%	0,58%	0,78%	1,02%	1,32%	1,35%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,02%	0,80%	1,10%	0,97%	1,43%	1,37%	1,55%	1,51%	1,67%	2,10%	2,15%	2,03%	2,70%	
Activos en liquidación	0,69%	0,70%	0,71%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	0,84%	0,85%	0,76%	0,76%	0,65%	0,65%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EFFE	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		
Al día	754	763	758	757	740	744	754	762	735	727	709	739	741	
1 cuota en mora	193	183	189	174	177	177	166	165	183	174	176	134	133	
2 cuota en mora	123	113	111	122	125	101	103	92	99	105	99	107	104	
3 cuota en mora	44	39	36	29	36	51	43	48	41	38	62	54	48	
4 cuota en mora	12	13	16	16	16	14	16	11	17	20	11	21	20	
5 cuota en mora	5	10	7	13	5	8	6	7	7	8	11	12	14	
6 y mas cuotas en mora(1)	12	10	12	12	17	17	20	19	21	27	27	26	30	
Activos en liquidación	7	7	7	8	8	8	8	8	8	7	7	8	8	
TOTAL	1.143	1.131	1.129	1.123	1.116	1.112	1.108	1.104	1.103	1.099	1.095	1.093	1090	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes EFFE	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		
Al día	65,97%	67,46%	67,14%	67,41%	66,31%	66,91%	68,05%	69,02%	66,64%	66,15%	64,75%	67,61%	67,98%	
1 cuota en mora	16,89%	16,18%	16,74%	15,49%	15,86%	15,92%	14,98%	14,95%	16,59%	15,83%	16,07%	12,26%	12,20%	
2 cuota en mora	10,76%	9,99%	9,83%	10,86%	11,20%	9,08%	9,30%	8,33%	8,98%	9,55%	9,04%	9,79%	9,54%	
3 cuota en mora	3,85%	3,45%	3,19%	2,58%	3,23%	4,59%	3,88%	4,35%	3,72%	3,46%	5,66%	4,94%	4,40%	
4 cuota en mora	1,05%	1,15%	1,42%	1,42%	1,43%	1,26%	1,44%	1,00%	1,54%	1,82%	1,00%	1,92%	1,83%	
5 cuota en mora	0,44%	0,88%	0,62%	1,16%	0,45%	0,72%	0,54%	0,63%	0,63%	0,73%	1,00%	1,10%	1,28%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,05%	0,88%	1,06%	1,07%	1,52%	1,53%	1,81%	1,72%	1,90%	2,46%	2,47%	2,38%	2,75%	
Activos en liquidación	0,61%	0,62%	0,62%	0,71%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,73%	0,64%	0,64%	0,73%	0,73%	
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 a saldo insoluto asciende a un 34,56% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,67%. A junio de 2020 la mora total era de 32,26% y la de 4 y más de 5,87%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	13.286	84.281	28.209	30.131	49.960	29.959	23.215	17.160	6.973	7.719	8.265	20.661	12.913	
Total Prepagos	13.286	84.281	28.209	30.131	49.960	29.959	23.215	17.160	6.973	7.719	8.265	20.661	12.913	
Prepagos Acumulados	2.145.370	2.229.651	2.257.860	2.287.991	2.337.951	2.367.910	2.391.126	2.408.286	2.415.259	2.422.979	2.431.243	2.451.905	2.464.818	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												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		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,06%	0,40%	0,13%	0,14%	0,24%	0,14%	0,11%	0,08%	0,03%	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	
Total Prepagos	0,06%	0,40%	0,13%	0,14%	0,24%	0,14%	0,11%	0,08%	0,03%	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	
Prepagos Acumulados	10,10%	10,49%	10,63%	10,77%	11,00%	11,14%	11,25%	11,33%	11,37%	11,40%	11,44%	11,54%	11,60%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número 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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	4	6	3	2	6	3	2	2	1	2	2	1	2	
Total Prepagos	4	6	3	2	6	3	2	2	1	2	2	1	2	
Prepagos Acumulados	200	206	209	211	217	220	222	224	225	227	229	230	232	

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

Prepago	Número 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		
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	0,27%	0,41%	0,21%	0,14%	0,41%	0,21%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	
Total Prepagos	0,27%	0,41%	0,21%	0,14%	0,41%	0,21%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	
Prepagos Acumulados	13,67%	14,08%	14,29%	14,42%	14,83%	15,04%	15,17%	15,31%	15,38%	15,52%	15,65%	15,72%	15,86%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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		
Tasa de Origenación	10,18%	8,18%	8,74%	8,48%	9,12%	9,46%	8,38%	9,34%	10,69%	9,70%	11,06%	7,16%	9,57%	
Plazo Transcurrido	143	135	130	139	140	158	147	140	154	142	146	141	155	
Plazo Remanente	76	95	108	89	85	67	91	98	84	96	72	97	63	

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 10,10% y a junio 2020 un 11,60%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse producto de la coyuntura en esta materia. Prevemos que si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera el indicador. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.

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

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

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	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	449.787	446.467	399.005	495.601	413.028	520.101	511.045	454.459	459.396	459.396	552.612	643.136	681.909	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	73.838	73.838	73.838	83.452	83.452	83.452	83.452	83.452	83.452	73.838	73.838	61.753	61.753	
Activos Liquidados	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.349.087	1.358.701	1.358.701	1.358.701	1.358.701	

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	2,09%	2,07%	1,85%	2,30%	1,92%	2,42%	2,37%	2,11%	2,13%	2,13%	2,57%	2,99%	3,17%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,34%	0,34%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,34%	0,34%	0,29%	0,29%	
Activos Liquidados	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	

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	44	43	37	48	40	52	54	50	50	50	60	69	73	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7	7	7	8	8	8	8	8	8	7	7	8	8	
Activos Liquidados	98	98	98	98	98	98	98	98	98	99	99	99	99	

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	3,01%	2,94%	2,53%	3,28%	2,73%	3,55%	3,69%	3,42%	3,42%	3,42%	4,10%	4,72%	4,99%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	
Activos Liquidados	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,77%	6,77%	6,77%	6,77%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,09% al cierre de junio de 2019 y 3,17% a junio de 2020, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

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	9,24%	9,24%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,25%	9,25%
Relación Deuda/Garantía	42,09%	43,83%	41,50%	41,25%	41,00%	40,76%	40,46%	40,19%	39,89%	39,71%	39,44%	39,05%	38,77%
Plazo Transcurrido	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
Plazo Remanente	93	92	91	90	89	88	88	87	86	85	84	83	82

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 42,09% a junio de 2019 y a junio de 2020 terminó en 38,77%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	6.050.500	5.649.487	5.649.487	5.649.487	5.164.284	5.164.284	5.164.284	4.715.488	4.715.488	4.715.488	4.341.688	4.341.688	4.341.688
Saldo Insoluto Total	13.772.024	13.428.006	13.428.006	13.428.006	12.995.928	12.995.928	12.995.928	12.602.901	12.602.901	12.602.901	12.316.375	12.316.375	12.316.375
Valor Par Preferente	6.117.440	5.670.329	5.691.166	5.712.002	5.183.340	5.202.385	5.221.431	4.732.875	4.750.268	4.767.661	4.357.696	4.373.710	4.386.652
Valor Par Total	13.924.394	13.477.528	13.527.054	13.576.580	13.043.879	13.091.810	13.139.741	12.649.378	12.695.862	12.742.346	12.361.816	12.407.242	12.443.953

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	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,77	1,87	1,85	1,83	1,98	1,96	1,94	2,10	2,08	2,07	2,22	2,20	2,18
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,78	0,77	0,79	0,78	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,78	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,78	1,88	1,87	1,86	1,99	1,97	1,96	2,11	2,09	2,08	2,23	2,21	2,20
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,17	1,27	1,25	1,26	1,32	1,33	1,34	1,44	1,38	1,39	1,45	1,49	1,49

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,77 al cierre de junio de 2019 y al cierre de junio de 2020 llega a 2,18. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,49 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,20. 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 EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	97.769	101.187	96.884	92.557	94.584	94.786	94.145	100.740	86.714	96.702	88.526	73.936		112.425
Ingresos deudores morosos	60.312	57.173	55.655	45.306	61.778	51.302	53.764	57.940	48.649	51.280	47.378	45.427		48.530
Ingresos por prepago	13.307	84.259	28.279	30.222	49.953	29.838	23.392	16.996	6.951	7.917	8.277	20.809		13.509

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 EEFF	Cierre
Gastos	9.562	28.346	25.039	8.208	27.154	14.421	13.350	9.170	24.908	11.256	21.753	15.581		31.838
pago ordinario capital	-	147.330	-	-	142.694	-	-	123.276	-	-	127.950	-		-
pago ordinario interes	-	66.836	-	-	62.476	-	-	57.084	-	-	52.016	-		-
pago extra. pref	-	253.043	-	-	342.251	-	-	245.220	-	-	244.683	-		-
intereses subord.	-	4.070	-	-	3.805	-	-	3.178	-	-	3.171	-		-
capital subord.	-	24.327	-	-	29.121	-	-	25.952	-	-	25.895	-		-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

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