

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-03-2019</b>
11.010	Disponible	521.602	101.162
11.020	Valores negociables	47.260	83.857
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	459.606	479.842
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	459.606	479.842
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r	-	-
11.200	Otros activos circulantes	21.401	25.296
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.049.869</b>	<b>690.157</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.467.178	3.429.975
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.467.178	3.429.975
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (r	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>2.467.178</b>	<b>3.429.975</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.517.047</b>	<b>4.120.132</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-03-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	4.242	2.519
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.572	1.575
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	255	255
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	2.041	2.044
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	124.022	31.772
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	3.414	4.215
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla:	1.346.518	200.691
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.482.371</b>	<b>243.425</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.555.842	9.944.064
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	0	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	0	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>8.555.842</b>	<b>9.944.064</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(6.440.085)	(5.962.197)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(6.440.085)	(5.962.197)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(81.080)	(105.160)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(6.521.165)</b>	<b>(6.067.357)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.517.047</b>	<b>4.120.132</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
<b>INGRESOS</b>		<b>31-03-2020</b>	<b>31-03-2019</b>	
35.110	Intereses por activos securitizados	58.522	77.837	
35.120	Intereses por inversiones	147	294	
35.130	Reajustes por activos securitizados	31.827	-23	
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	22.687	-	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>113.183</b>	<b>78.108</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(4.279)	(4.714)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(1.156)	(1.144)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(309)	(354)	
35.225	Remuneración banco pagador	(256)	(255)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.055)	(2.045)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(170.655)	(172.173)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(99.935)	24	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	14.840	-1.750	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(1.250)	-886	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(265.055)</b>	<b>(183.297)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	70.792	29	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(81.080)</b>	<b>(105.160)</b>	

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3**

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

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

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,2%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,1	3,9

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.597,46 y \$27.565,76, al 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada período.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$4.242 (M\$2.519 al 31 de marzo de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

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

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 2020, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	56	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	666	29
Déficit acumulados	IPC	70.070	-
Totales		70.792	29

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	7.886	4.116
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.891	4.119
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.870	18.908
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.890	18.900
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.851	18.904
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.872	18.907
Total		47.260	83.854

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

Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	46	52	12.901	15.329
4 o más	10	7	7.864	9.660
<b>Totales</b>	<b>56</b>	<b>59(a)</b>	<b>20.765</b>	<b>24.989</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 167 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2020 (190 al 31 de marzo de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 7 meses (15 en 2019).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	451.736	460.542	2.424.932	3.292.022	2.876.668	3.752.564	11,69
Aj. Tasa valo	7.870	19.300	42.246	137.953	50.116	157.253	7,65
Prov. Activos	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>459.606</b>	<b>479.842</b>	<b>2.467.178</b>	<b>3.429.975</b>	<b>2.926.784</b>	<b>3.909.817</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	20.765	24.990
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	636	306
<b>Totales</b>	<b>21.401</b>	<b>25.296</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	2.813	1.087
Administración maestra (b)	1.429	1.431
<b>Totales</b>	<b>4.242</b>	<b>2.518</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	476
Seguro	3.008	3.738
Otros	406	-
<b>Totales</b>	<b>3.414</b>	<b>4.214</b>

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

Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	1.470.540	232.463	nacional
Obligaciones por prepago								(124.022)	(31.772)	
Total porción corto plazo								1.346.518	200.691	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	419.576	2.328.550	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	8.136.266	7.615.514	nacional
Total largo plazo								8.555.842	9.944.064	

Los bonos serie B 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 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$ Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.370.015)	-	(5.738.400)	-
Revalorización de excedentes	(70.070)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(81.080)	-	(101.213)
Saldo final	(6.440.085)	(81.080)	(5.738.400)	(101.213)
Saldo actualizado	-	-	(5.962.197)	(105.160)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2020	2019
Legales y notariales	(a)	(1.104)	(364)
Seguros	(a)	-	(7)
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(146)	(506)
Totales		(1.250)	(877)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	14.840	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	(22.687)	-
<b>Totales</b>	<b>(7.847)</b>	<b>-</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

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

Gastos devengados	M\$	
	2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1) (2.841)	(3.282)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (1.438)	(1.432)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (2.055)	(2.045)
Remuneración banco pagador	(4) (256)	(255)
Remuneración por auditoría externa	(5) (309)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (1.156)	(1.144)
<b>Totales</b>	<b>(8.055)</b>	<b>(8.512)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda, que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

<b>ACTIVOS</b>		<b>M\$</b>	
<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	521.602	101.162
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	47.260	83.857
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	459.606	479.842
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	21.401	25.296
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.467.178	3.429.975
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	590.263	210.315
	\$REAJUSTABLES	2.926.784	3.909.817
TOTAL ACTIVOS		3.517.047	4.120.132

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

**PASIVOS**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	4.242	2.519
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.572	1.575
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	354
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	255	255
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.041	2.044
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	124.022	31.772
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.414	4.569
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.346.518	200.691
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	127.436	36.342
	\$REAJUSTABLES	1.354.935	207.083
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.482.371</b>	<b>243.425</b>

**Pasivos largo plazo**

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	419.576	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	419.576
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.136.266	7,5%	-	-	8.136.266
Total pasivo largo plazo		419.576		-		8.136.266		-		8.555.842

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-2A	\$REAJUSTABLES	2.119.029	7,5%	209.521	7,5%	-	7,5%	-	-	2.328.550
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.615.514	7,5%	-	-	7.615.514
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		2.119.029		209.521		7.615.514		-		9.944.064

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		M\$	M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	2020	2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	521.573	101.132	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28	30	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	7.886	4.116	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	7.891	4.119	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.870	18.908	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.890	18.900	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.851	18.904	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.872	18.907	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

### **Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

### **Nota 24 - Medio Ambiente**

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

### **Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa para el ejercicio 2019.

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

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

### **Nota 27 - Hechos Posteriores**

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

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

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 270

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 3**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	164
Saldo Insoluto Total	11.111.057	2.855.039
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.909	20.057
Tasa de Originacion	11,33%	11,64%
Plazo Transcurrido	12	233
Plazo Remanente	220	7
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	30,53%

#### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	164

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional  
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	12.868.857	1.858.140	450	86	252	27	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.287.797	7.998.666	400	400	252	27	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	2.558.872	2.577.518	2.627.392	2.361.807	2.529.217	2.535.651	2.412.625	2.281.048	2.162.769	2.165.657	2.134.915	1.877.995	1.836.901
1 cuota en mora	533.800	515.641	440.830	657.284	490.504	322.980	538.891	477.749	532.999	532.914	379.889	530.083	446.492
2 cuota en mora	300.559	269.617	224.747	234.328	230.810	398.191	186.169	367.649	341.511	330.329	351.863	262.124	288.977
3 cuota en mora	175.760	80.016	115.248	131.606	129.089	104.752	179.992	164.292	181.394	169.125	167.095	159.831	121.854
4 cuota en mora	47.043	104.752	58.968	45.127	44.898	41.724	21.219	36.490	13.841	13.584	42.010	75.497	59.111
5 cuota en mora	42.667	24.794	37.348	13.584	-	21.219	41.724	21.705	36.490	13.841	13.584	39.464	55.050
6 y mas cuotas en mora(1)	65.345	61.999	50.675	66.804	66.804	66.804	40.923	24.794	46.499	40.923	54.764	29.970	46.642
Activos en liquidación	-	-	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	-
TOTAL	3.724.047	3.634.337	3.555.208	3.510.538	3.491.321	3.491.321	3.421.543	3.373.728	3.315.504	3.266.373	3.144.119	2.974.965	2.855.027

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	68,71%	70,92%	73,90%	67,28%	72,44%	72,63%	70,51%	67,61%	65,23%	66,30%	67,90%	63,13%	64,34%
1 cuota en mora	14,33%	14,19%	12,40%	18,72%	14,05%	9,25%	15,75%	14,16%	16,08%	16,32%	12,08%	17,82%	15,64%
2 cuota en mora	8,07%	7,42%	6,32%	6,67%	6,61%	11,41%	5,44%	10,90%	10,30%	10,11%	11,19%	8,81%	10,12%
3 cuota en mora	4,72%	2,20%	3,24%	3,75%	3,70%	3,00%	5,26%	4,87%	5,47%	5,18%	5,31%	5,37%	4,27%
4 cuota en mora	1,26%	2,88%	1,66%	1,29%	1,29%	1,20%	0,62%	1,08%	0,42%	0,42%	1,34%	2,54%	2,07%
5 cuota en mora	1,15%	0,68%	1,05%	0,39%	0,00%	0,61%	1,22%	0,64%	1,10%	0,42%	0,43%	1,33%	1,93%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,75%	1,71%	1,43%	1,90%	1,91%	1,91%	1,20%	0,73%	1,40%	1,25%	1,74%	1,01%	1,63%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,49%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	131	134	135	123	131	131	126	119	113	117	120	110	108
1 cuota en mora	27	26	22	33	25	18	26	24	27	27	18	28	25
2 cuota en mora	16	15	13	12	12	20	10	19	17	15	17	12	14
3 cuota en mora	9	4	6	7	7	5	10	9	10	9	9	9	7
4 cuota en mora	2	5	3	2	2	2	1	2	1	1	2	4	4
5 cuota en mora	2	1	2	1	0	1	2	1	2	1	1	2	3
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	2	3	3	3	2	1	2	2	3	2	3
Activos en liquidación	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
TOTAL	190	188	183	181	180	180	177	175	172	172	170	167	164

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	68,95%	71,28%	73,77%	67,96%	72,78%	72,78%	71,19%	68,00%	65,70%	68,02%	70,59%	65,87%	65,85%
1 cuota en mora	14,21%	13,83%	12,02%	18,23%	13,89%	10,00%	14,69%	13,71%	15,70%	15,70%	10,59%	16,77%	15,24%
2 cuotas en mora	8,42%	7,98%	7,10%	6,63%	6,67%	11,11%	5,65%	10,86%	9,88%	8,72%	10,00%	7,19%	8,54%
3 cuotas en mora	4,74%	2,13%	3,28%	3,87%	3,89%	2,78%	5,65%	5,14%	5,81%	5,23%	5,29%	5,39%	4,27%
4 cuotas en mora	1,05%	2,66%	1,64%	1,10%	1,11%	1,11%	0,56%	1,14%	0,58%	0,58%	1,18%	2,40%	2,44%
5 cuotas en mora	1,05%	0,53%	1,09%	0,55%	0,00%	0,56%	1,13%	0,57%	1,16%	0,58%	0,59%	1,20%	1,83%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,58%	1,60%	1,09%	1,66%	1,67%	1,67%	1,13%	0,57%	1,16%	1,16%	1,76%	1,20%	1,83%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,55%	0,55%	0,56%	0,56%	0,56%	0,57%	0,58%	0,58%	0,59%	0,60%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad.

A marzo de 2019, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 31,29% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,16%. Estos mismos indicadores a marzo de 2020, alcanzaron un 35,66% y un 5,63% respectivamente. Dado que los activos ya van cumpliendo sus plazos contractuales, es esperable que los deudores se vayan poniendo al día en el corto plazo.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	14.756	89.710	64.459	44.669	19.217	-	69.778	47.815	13.698	-	-	59.397	35.718
Total Prepagos	14.756	89.710	64.459	44.669	19.217	-	69.778	47.815	13.698	-	-	59.397	35.718
Prepagos Acumulados	4.852.331	4.942.041	5.006.500	5.051.169	5.070.387	5.070.387	5.140.165	5.187.980	5.201.678	5.201.678	5.201.678	5.261.075	5.296.793

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
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	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%	0,17%	0,00%	0,63%	0,43%	0,12%	0,00%	0,00%	0,53%	0,32%
Total Prepagos	0,13%	0,81%	0,58%	0,40%	0,17%	0,00%	0,63%	0,43%	0,12%	0,00%	0,00%	0,53%	0,32%
Prepagos Acumulados	43,67%	44,48%	45,06%	45,46%	45,63%	45,63%	46,26%	46,69%	46,82%	46,82%	46,82%	47,35%	47,67%

#### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	2	4	2	1	0	3	2	1	0	0	3	2
Total Prepagos	0	2	4	2	1	0	3	2	1	0	0	3	2
Prepagos Acumulados	230	232	236	238	239	239	242	244	245	245	245	248	250

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%
Total Prepagos	0,18%	0,37%	0,74%	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%
Prepagos Acumulados	42,51%	42,88%	43,62%	43,99%	44,18%	44,18%	44,73%	45,10%	45,29%	45,29%	45,29%	45,84%	46,21%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Tasa de Originacion	11,84%	10,90%	11,82%	11,55%	11,68%	0,00%	11,51%	11,50%	12,03%	0,00%	0,00%	11,69%	11,72%
Plazo Transcurrido	220	229	229	226	234	-	237	232	236	-	-	235	236
Plazo Remanente	20	11	11	14	6	-	3	8	4	-	-	5	4

### I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizeda

Esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año y a estas alturas de la madurez de la cartera el prepago ya no afecta mucho en la solvencia de este patrimonio.

A marzo de 2019, el índice acumulado muestra un 43,67% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de marzo de 2020 este índice fue de un 47,67%, incrementando en un 4,00% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para realizar rescate anticipado de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

### **I.6 Activos en incumplimiento**

#### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	193.776	207.360	208.819	188.457	153.425	153.425	127.545	107.526	118.050	118.050	143.931	174.187	174.187
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	14.670	-
Activos Liquidados	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.136.688	2.151.358

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,74%	1,87%	1,88%	1,70%	1,38%	1,38%	1,15%	0,97%	1,06%	1,06%	1,30%	1,57%	1,57%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%
Activos Liquidados	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,36%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	9	10	10	9	7	7	6	5	6	6	7	9	9
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Activos Liquidados	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	100

#### **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,66%	1,85%	1,85%	1,66%	1,29%	1,29%	1,11%	0,92%	1,11%	1,11%	1,29%	1,66%	1,66%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%
Activos Liquidados	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,48%

#### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a marzo 2019 fueron de un 1,74% sobre saldo insoluto inicial. A marzo 2020, los activos en cobranza judicial fueron de 1,57%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a marzo 2019 fue de 1,66% y a marzo 2020 fue de 1,66%.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EFF
Tasa Activos	11,63%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,64%	11,64%
Relación Deuda/Garantía	31,81%	32,57%	32,03%	31,02%	30,46%	30,38%	29,66%	30,17%	30,65%	30,04%	29,68%	29,70%	30,53%
Plazo Transcurrido	225	226	227	228	229	230	231	232	232	233	233	233	233
Plazo Remanente	15	14	13	12	11	10	9	8	8	7	7	7	7

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 31,81% a 30,53% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones materiales. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	2.513.896	2.513.896	2.513.896	2.513.896	2.215.131	2.215.131	2.215.131	2.215.131	2.215.131	2.215.131	1.858.140	1.858.140	1.858.140
Saldo Insoluto Total	9.989.285	9.989.285	9.989.285	9.989.285	9.947.733	9.947.733	9.947.733	9.947.733	9.947.733	9.947.733	9.856.806	9.856.806	9.856.806
Valor Par Preferente	2.557.137	2.571.554	2.585.970	2.600.387	2.227.834	2.240.537	2.253.240	2.265.943	2.278.646	2.291.349	1.868.804	1.879.460	1.890.116
Valor Par Total	10.161.120	10.218.406	10.275.691	10.332.976	10.004.788	10.061.835	10.118.882	10.175.929	10.232.976	10.290.023	9.913.327	9.969.852	10.026.378

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,48	1,45	1,41	1,40	1,58	1,58	1,54	1,52	1,50	1,47	1,69	1,60	1,54
Razón Activos/Pasivos Total	0,37	0,36	0,36	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,33	0,33	0,32	0,30	0,29
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,49	1,49	1,49	1,49	1,59	1,59	1,59	1,59	1,57	1,51	1,69	1,63	1,60
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,03	1,07	1,12	1,03	1,16	1,16	1,14	1,10	1,05	1,02	1,15	1,04	1,06

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 1,03 al cierre de marzo de 2019 y a marzo de 2020 fue de 1,06.-

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EFF
Ingresos deudores al día	21.235	19.192	19.155	15.949	17.726	18.215	18.677	16.346	16.674	16.714	15.669	13.496	13.806
Ingresos deudores morosos	14.057	12.993	14.442	12.174	12.923	14.814	15.690	10.525	17.283	12.970	13.216	13.995	13.562
Ingresos por prepago	14.745	89.412	64.118	44.385	19.217	-	69.661	47.805	13.636	-	-	59.165	35.604

### **I.10.2 Egresos**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EFF
Gastos	2.571	1.920	4.210	2.528	11.185	5.715	1.778	4.033	2.039	2.897	692	9.844	1.849
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	35.525	0	0	0	0	0	32.563	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	86.360	0	0	0	0	0	75.444	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	262.764	0	0	0	0	0	320.802	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio, como también por el cumplimiento contractual de muchos casos.

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el plazo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 270

### **I.13 Otros**

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