

*Estados Financieros Intermedios
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-3)**

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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora 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: 270

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
11.010	Disponible		1.034.520	405.194
11.020	Valores negociables		47.356	63.824
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		263.854	484.285
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		263.854	484.285
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		23.309	32.379
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.369.039	985.682
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.228.096	3.178.777
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.228.096	3.178.777
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.228.096	3.178.777
10.000	TOTAL ACTIVOS		3.597.135	4.164.459

PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		4.741	3.906
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		286	286
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		390	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		512	511
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.097	4.096
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		102.986	229.513
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.558	5.970
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.404.720	3.305
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.520.290	248.288
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.723.530	10.131.640
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		0	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		0	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		8.723.530	10.131.640
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.459.195)	(5.981.662)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.459.195)	(5.981.662)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(187.490)	(233.807)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.646.685)	(6.215.469)
20.000	TOTAL PASIVOS		3.597.135	4.164.459

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

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
 DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3
 NO AUDITADO
 (Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2020	01-01-2019
	INGRESOS	30-06-2020	30-06-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	112.506	137.212
35.120	Intereses por inversiones	243	1.324
35.130	Reajustes por activos securitizados	42.162	45.616
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	62.507	141
35.100	TOTAL INGRESOS	217.418	184.293
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(8.694)	(9.367)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(2.321)	(2.298)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(658)	(707)
35.225	Remuneración banco pagador	(517)	(517)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.140)	(4.134)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(343.837)	(348.008)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(134.541)	(121.705)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(13.316)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.163)	(3.148)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(495.871)	(503.200)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	90.963	85.100
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(187.490)	(233.807)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

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

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$28.696,42 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 de cada período.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$4.741 (M\$3.906 al 30 de junio de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2020 y 2019 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 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	56	52
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.727	2.461
Déficit acumulados	IPC	89.180	82.587
Totales		90.963	85.100

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	7.902	10.632
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.905	10.631
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.888	10.631
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.911	10.667
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.860	10.631
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.890	10.632
Total		47.356	63.824

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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	47	52	10.968	14.064
4 o más	14	6	11.526	7.147
Totales	61	58(a)	22.494	21.211

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 164 contratos de leasing habitacional vigentes al 30 de junio de 2020 (181 al 30 de junio 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 12 meses (12 en 2019).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	257.771	468.392	2.176.728	3.074.457	2.434.499	3.542.849	11,69
Aj. Tasa valorización	6.083	15.893	51.368	104.320	57.451	120.213	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	263.854	484.285	2.228.096	3.178.777	2.491.950	3.663.062	

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

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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)	-	10.508
Activos securitizados en mora (b)	22.494	21.211
Otros	815	660
Totales	23.309	32.379

- 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 lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 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)	1.871	1.038
Administración maestra (b)	2.870	2.868
Totales	4.741	3.906

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	5.615
Seguro	2.188	355
Otros	370	-
Totales	2.558	5.970

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						int.	pago amortiz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-3A	79.843	UF	7,0%	01-07-2021	Sem.	Sem.	1.507.706	232.818	nacional
Obligaciones por prepago								(102.986)	(229.513)	
Total porción corto plazo								1.404.720	3.305	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	79.843	UF	7,0%	01-07-2021	Sem.	Sem.	421.028	2.375.490	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	224.572	UF	7,0%	01-07-2021	Sem.	Sem.	8.302.502	7.756.150	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								8.723.530	10.131.640	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.370.015)	-	(5.738.400)	-
Revalorización de excedentes	(89.180)	-	(80.338)	-
Déficit del ejercicio	-	(187.490)	-	(227.441)
Saldo final	(6.459.195)	(187.490)	(5.818.738)	(227.441)
Saldo actualizado	-	-	(5.981.662)	(233.807)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(934)	(2.279)
Otros gastos (a)	(229)	(869)
Totales	(1.163)	(3.148)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	39.824	-
Bienes recuperados	22.683	-
Otros	-	141
Totales	62.507	141

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(5.795)	(6.472)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.899)	(2.895)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.140)	(4.134)
Remuneración banco pagador	(4)	(517)	(517)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(658)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.321)	(2.298)
Totales		(16.330)	(17.023)

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	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 EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUST	1.034.520	405.194
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUST	47.356	63.824
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABI	263.854	484.285
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUST	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUST	23.309	32.379
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABI	2.228.096	3.178.777
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUST	1.105.185	501.397
	\$REAJUSTABI	2.491.950	3.663.062
TOTAL ACTIVOS		3.597.135	4.164.459

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	4.741	3.906
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	286	286
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	512	511
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.097	4.096
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	102.986	229.513
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.558	5.970
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.404.720	3.305
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	105.544	235.483
	\$REAJUSTABLES	1.414.746	12.805
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.520.290	248.288

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2020									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		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-3A	\$REAJUSTABLES	421.028	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.302.502	7,5%	-	-
Total pasivo largo plazo		421.028		-		8.302.502		-	
								Totales	
								421.028	
								8.302.502	
								8.723.530	

2019									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		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-3A	\$REAJUSTABLES	2.122.264	7,5%	253.226	7,5%	-	7,5%	-	-
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.756.150	7,5%	-	-
Obligaciones por pre	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		2.122.264		253.226		7.756.150		-	
								Totales	
								2.375.490	
								7.756.150	
								10.131.640	

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2020	M\$ 2019	
Cuenta corrie	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	30.514	18.651	Cumple
Cuenta corrie	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.004.005	386.543	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	7.902	10.632	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	7.905	10.631	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	7.888	10.631	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	7.911	10.667	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	7.860	10.631	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	7.890	10.629	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2020 y 2019, no se han recibido sanciones de ningún tipo que 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 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación).

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. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran un adecuado desempeño del patrimonio.

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

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y sorteo de láminas por M\$1.003.977.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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. 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 caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	164
Saldo Insoluto Total	11.149.506	2.436.642
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.988	18.775
Tasa de Originacion	11,33%	11,64%
Plazo Transcurrido	12	231
Plazo Remanente	220	9
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	28,12%

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	12.913.389	1.864.570	450	87	252	24	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.295.714	8.026.345	400	400	252	24	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												
	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
Al día	2.369.980	2.537.969	2.544.425	2.420.973	2.288.941	2.170.253	2.173.151	2.142.303	1.884.494	1.843.257	1.665.913	1.748.645	1.502.372
1 cuota en mora	659.559	492.201	324.097	540.755	479.402	534.844	534.758	381.203	531.917	448.037	414.061	343.525	427.290
2 cuota en mora	235.138	231.609	399.569	186.814	368.921	342.693	331.472	353.081	263.031	289.977	325.360	164.918	196.427
3 cuota en mora	132.061	129.536	105.115	180.615	164.861	182.021	169.711	167.673	160.384	122.275	63.850	173.728	110.854
4 cuota en mora	45.283	45.053	41.868	21.293	36.617	13.889	13.631	42.155	75.759	59.316	93.464	32.255	68.498
5 cuota en mora	13.631	-	21.293	41.868	21.781	36.617	13.889	13.631	39.601	55.241	38.224	18.940	20.346
6 y mas cuotas en mora(1)	67.035	67.035	67.035	41.065	24.880	46.660	41.065	54.954	30.074	46.804	104.283	109.219	110.854
Activos en liquidación	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	-	-	-	-	-
TOTAL	3.522.686	3.503.402	3.503.402	3.433.383	3.385.403	3.326.977	3.277.676	3.154.999	2.985.260	2.864.907	2.705.154	2.591.229	2.436.642

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	67,28%	72,44%	72,63%	70,51%	67,61%	65,23%	66,30%	67,90%	63,13%	64,34%	61,58%	67,48%	61,66%
1 cuota en mora	18,72%	14,05%	9,25%	15,75%	14,16%	16,08%	16,32%	12,08%	17,82%	15,64%	15,31%	13,26%	17,54%
2 cuota en mora	6,67%	6,61%	11,41%	5,44%	10,90%	10,30%	10,11%	11,19%	8,81%	10,12%	12,03%	6,36%	8,06%
3 cuota en mora	3,75%	3,70%	3,00%	5,26%	4,87%	5,47%	5,18%	5,31%	5,37%	4,27%	2,36%	6,70%	4,55%
4 cuota en mora	1,29%	1,29%	1,20%	0,62%	1,08%	0,42%	0,42%	1,34%	2,54%	2,07%	3,46%	1,24%	2,81%
5 cuota en mora	0,39%	0,00%	0,61%	1,22%	0,64%	1,10%	0,42%	0,43%	1,33%	1,93%	1,41%	0,73%	0,83%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,90%	1,91%	1,91%	1,20%	0,73%	1,40%	1,25%	1,74%	1,01%	1,63%	3,85%	4,21%	4,55%
Activos en liquidación	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	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	Número de Activos												
	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
Al día	123	131	131	126	119	113	117	120	110	108	103	109	103
1 cuota en mora	33	25	18	26	24	27	27	18	28	25	26	21	26
2 cuota en mora	12	12	20	10	19	17	15	17	12	14	18	13	13
3 cuota en mora	7	7	5	10	9	10	9	9	9	7	3	10	8
4 cuota en mora	2	2	2	1	2	1	1	2	4	4	5	2	4
5 cuota en mora	1	0	1	2	1	2	1	1	2	3	3	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	2	1	2	2	3	2	3	6	8	8
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
TOTAL	181	180	180	177	175	172	172	170	167	164	164	164	164

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	díc-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Al día	67,96%	72,78%	72,78%	71,19%	68,00%	65,70%	68,02%	70,59%	65,87%	65,85%	62,80%	66,46%	62,80%
1 cuota en mora	18,23%	13,89%	10,00%	14,69%	13,71%	15,70%	15,70%	10,59%	16,77%	15,24%	15,85%	12,80%	15,85%
2 cuota en mora	6,63%	6,67%	11,11%	5,65%	10,86%	9,88%	8,72%	10,00%	7,19%	8,54%	10,98%	7,93%	7,93%
3 cuota en mora	3,87%	3,89%	2,78%	5,65%	5,14%	5,81%	5,23%	5,29%	5,39%	4,27%	1,83%	6,10%	4,88%
4 cuota en mora	1,10%	1,11%	1,11%	0,56%	1,14%	0,58%	0,58%	1,18%	2,40%	2,44%	3,05%	1,22%	2,44%
5 cuota en mora	0,55%	0,00%	0,56%	1,13%	0,57%	1,16%	0,58%	0,59%	1,20%	1,83%	1,83%	0,61%	1,22%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,66%	1,67%	1,67%	1,13%	0,57%	1,16%	1,16%	1,76%	1,20%	1,83%	3,66%	4,88%	4,88%
Activos en liquidación	0,55%	0,56%	0,56%	0,56%	0,57%	0,58%	0,58%	0,59%	0,60%	0,00%	0,00%	0,00%	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 junio de 2019, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 32,72% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 3,58%. Estos mismos indicadores a junio de 2020, alcanzaron un 38,34% y un 8,20% 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												
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	díc-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	44.824	19.284	-	70.019	47.980	13.746	-	-	59.602	35.842	-	-	-
Total Prepagos	44.824	19.284	-	70.019	47.980	13.746	-	-	59.602	35.842	-	-	-
Prepagos Acumulados	5.068.649	5.087.933	5.087.933	5.157.952	5.205.932	5.219.678	5.219.678	5.219.678	5.279.280	5.315.122	5.315.122	5.315.122	5.315.122

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

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

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	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 EEEE
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	1	0	3	2	1	0	0	3	2	0	0	0
Total Prepagos	2	1	0	3	2	1	0	0	3	2	0	0	0
Prepagos Acumulados	238	239	239	242	244	245	245	245	248	250	250	250	250

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

Prepago	Numero de Activos												
	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 EEEE
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	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,37%	0,18%	0,00%	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	43,99%	44,18%	44,18%	44,73%	45,10%	45,29%	45,29%	45,29%	45,84%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	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 EEEE
Tasa de Originacion	11,55%	11,68%	0,00%	11,51%	11,50%	12,03%	0,00%	0,00%	11,69%	11,72%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	226	234	-	237	232	236	-	-	235	236	-	-	-
Plazo Remanente	14	6	-	3	8	4	-	-	5	4	-	-	-

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

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 junio de 2019, el índice acumulado muestra un 45,46% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de junio de 2020 este índice fue de un 47,67%, incrementando en un 2,21% 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												
	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 EEEE
Activos en Proceso Judicial	189.109	153.956	153.956	127.986	107.899	118.459	118.459	144.429	174.790	174.790	222.139	222.139	222.139
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	14.721	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.144.082	2.158.803	2.158.803	2.158.803	2.158.803

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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 EEEE
Activos en Proceso Judicial	1,70%	1,38%	1,38%	1,15%	0,97%	1,06%	1,06%	1,30%	1,57%	1,57%	1,99%	1,99%	1,99%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,36%	19,36%	19,36%	19,36%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	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 EEEE
Activos en Proceso Judicial	9	7	7	6	5	6	6	7	9	9	12	12	12
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
Activos Liquidados	99	99	99	99	99	99	99	99	99	100	100	100	100

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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 EEEE
Activos en Proceso Judicial	1,66%	1,29%	1,29%	1,11%	0,92%	1,11%	1,11%	1,29%	1,66%	1,66%	2,22%	2,22%	2,22%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,48%	18,48%	18,48%	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 junio 2019 fueron de un 1,70% sobre saldo insoluto inicial. A junio 2020, los activos en cobranza judicial fueron de 1,99%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a junio 2019 fue de 1,66% y a junio 2020 fue de 2,22%.

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

	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 EFF
Tasa Activos	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%
Relación Deuda/Garantía	31,02%	30,46%	30,38%	29,66%	30,17%	30,65%	30,04%	29,68%	29,70%	30,53%	29,42%	29,68%	28,12%
Plazo Transcurrido	228	229	230	231	232	232	233	233	233	233	233	232	231
Plazo Remanente	12	11	10	9	8	8	7	7	7	7	7	8	9

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 31,02% a 28,12% 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

	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 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	2.522.595	2.222.796	2.222.796	2.222.796	2.222.796	2.222.796	2.222.796	1.864.570	1.864.570	1.864.570	1.864.570	1.864.570	1.864.570
Saldo Insoluto Total	10.023.852	9.982.157	9.982.157	9.982.157	9.982.157	9.982.157	9.982.157	9.890.915	9.890.915	9.890.915	9.890.915	9.890.915	9.890.915
Valor Par Preferente	2.609.385	2.235.543	2.248.290	2.261.037	2.273.784	2.286.531	2.299.278	1.875.271	1.885.964	1.896.657	1.907.349	1.918.042	1.928.735
Valor Par Total	10.368.733	10.039.409	10.096.653	10.153.898	10.211.142	10.268.387	10.325.631	9.947.631	10.004.352	10.061.073	10.117.795	10.174.516	10.231.237

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	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	1,40	1,58	1,58	1,54	1,52	1,50	1,47	1,69	1,60	1,54	1,45	1,39	1,31
Razón Activos/Pasivos Total	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,33	0,33	0,32	0,30	0,29	0,27	0,26	0,25
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,49	1,59	1,59	1,59	1,59	1,57	1,51	1,69	1,63	1,60	1,51	1,44	1,36
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,03	1,16	1,16	1,14	1,10	1,05	1,02	1,15	1,04	1,06	0,95	0,99	0,86

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 junio de 2019 y a junio de 2020 fue de 0,86.-.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	16.005	17.787	18.278	18.741	16.403	16.731	16.771	15.723	13.542	13.854	8.196	7.492	10.184
Ingresos deudores morosos	12.216	12.968	14.865	15.744	10.561	17.343	13.015	13.262	14.044	13.609	8.193	14.143	24.269
Ingresos por prepago	44.539	19.284	-	69.902	47.970	13.684	-	-	59.370	35.727	-	-	-

I.10.2 Egresos

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.537	11.223	5.734	1.784	4.047	2.046	2.907	694	9.878	1.855	438	0	11.136
Pago Ordinario de Capital	0	35.647	0	0	0	0	0	32.676	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	86.659	0	0	0	0	0	75.705	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	263.674	0	0	0	0	0	321.912	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio, 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					
Excdentes 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.