

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>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
11.010	Disponible		656.375	191.421
11.020	Valores negociables		47.374	64.128
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		181.201	495.534
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		181.201	495.534
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		9.956	30.565
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>894.906</b>	<b>781.648</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.752.586	3.065.153
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.752.586	3.065.153
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (meno:		-	-
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>1.752.586</b>	<b>3.065.153</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.647.492</b>	<b>3.846.801</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		5.187	2.462
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		717	720
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		347	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		256	257
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.049	2.059
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		(31.350)	110.080
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.966	6.161
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		756.349	833.593
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>736.521</b>	<b>955.647</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.674.464	9.258.864
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>8.674.464</b>	<b>9.258.864</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.465.565)	(6.011.158)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.465.565)	(6.011.158)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(297.928)	(356.552)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(6.763.493)</b>	<b>(6.367.710)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.647.492</b>	<b>3.846.801</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
		30-09-2020	30-09-2020	30-09-2019
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		154.857	204.567
35.120	Intereses por inversiones		261	1.636
35.130	Reajustes por activos securitizados		42.621	64.761
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		22.680	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>220.419</b>	<b>270.964</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(12.971)	(13.979)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(3.000)	(3.463)
35.220	Remuneración por auditoría externa		(1.010)	(958)
35.225	Remuneración banco pagador		(777)	(777)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(6.217)	(6.219)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(514.717)	(522.575)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(138.208)	(174.416)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		59.004	(14.682)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(495)	(6.930)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(618.391)</b>	<b>(743.999)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		100.044	116.483
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(297.928)</b>	<b>(356.552)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,4%.

**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 30 de septiembre 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	1,5	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.707,85 y \$28.048,53, al 30 de septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$5.187 (M\$2.462 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	56	107
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	4.438	4.292
Déficit acumulados	IPC	95.550	112.082
<b>Totales</b>		<b>100.044</b>	<b>116.481</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre 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	\$	7.910	10.689
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.906	10.690
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.891	10.682
Fondos Mutuos Santander Money Mark	\$	7.914	10.707
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.861	10.676
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.892	10.684
<b>Total</b>		<b>47.374</b>	<b>64.128</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre 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	33	46	5.913	13.509
4 o más	4	5	3.147	5.905
<b>Totales</b>	<b>37</b>	<b>51(a)</b>	<b>9.060</b>	<b>19.414</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 162 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2020 (177 al 30 de septiembre 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 13 meses (9 en 2019).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferenc %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	175.295	483.054	1.695.459	2.987.957	1.870.754	3.471.011	11,70
Aj. Tasa valorización	5.906	12.480	57.127	77.196	63.033	89.676	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>181.201</b>	<b>495.534</b>	<b>1.752.586</b>	<b>3.065.153</b>	<b>1.933.787</b>	<b>3.560.687</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bienes recuperados por leasing (a)	-	10.562
Activos securitizados en mora (b)	9.060	19.414
Otros	896	589
<b>Totales</b>	<b>9.956</b>	<b>30.565</b>

- 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 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	1.837	1.020
Administración maestra (b)	3.350	1.442
<b>Totales</b>	<b>5.187</b>	<b>2.462</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.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.041
Seguro	2.541	4.701
Otros	425	419
<b>Totales</b>	<b>2.966</b>	<b>6.161</b>

**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 septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-01	BSECS-3A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	724.999	943.674	nacional
	Obligaciones por prepago							31.350	(110.081)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>756.349</b>	<b>833.593</b>	
-->										
Bonos largo plazo										
228-02-05-01	BSECS-3A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	225.758	1.328.193	nacional
228-02-05-01	BSECS-3B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	8.448.706	7.930.671	nacional
	Obligaciones por prepago							-	-	
<b>Total largo plazo</b>								<b>8.674.464</b>	<b>9.258.864</b>	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	(6.370.015)	-	(5.738.400)	-
Revalorización de exceder	(95.550)	-	(109.030)	-
Déficit del ejercicio	-	(297.928)	-	(346.843)
<b>Saldo final</b>	<b>(6.465.565)</b>	<b>(297.928)</b>	<b>(5.847.430)</b>	<b>(346.843)</b>
<b>Saldo actualizado</b>	-	-	<b>(6.011.158)</b>	<b>(356.552)</b>

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (385)	(4.272)
Seguros	(a) -	(1.571)
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (110)	(1.087)
<b>Totales</b>	<b>(495)</b>	<b>(6.930)</b>

(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 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ventas de viviendas	22.680	-
<b>Totales</b>	<b>22.680</b>	<b>-</b>

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

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

<b>Gastos devengados</b>		<b>M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.617)	(9.623)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.354)	(4.356)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.217)	(6.219)
Remuneración banco pagador	(4)	(777)	(777)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.010)	(958)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.000)	(3.463)
<b>Totales</b>		<b>(23.975)</b>	<b>(25.396)</b>

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	656.375	191.421
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	47.374	64.128
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	181.201	495.534
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	9.956	30.565
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.752.586	3.065.153
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	713.705	286.114
	\$REAJUSTABLES	1.933.787	3.560.687
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.647.492</b>	<b>3.846.801</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	5.187	2.462
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	717	720
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	347	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	256	257
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.049	2.059
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	(31.350)	110.080
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.966	6.161
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	756.349	833.593
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	(28.384)	116.241
	\$REAJUSTABLES	764.905	839.406
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>736.521</b>	<b>955.647</b>

**c) Pasivos largo plazo**

2020										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	225.758	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	225.758
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	8.448.706	7,5%	-	-	8.448.706
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>225.758</b>		<b>-</b>		<b>8.448.706</b>		<b>-</b>		<b>8.674.464</b>

  

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	1.328.193	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	-	-	1.328.193
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.930.671	7,5%	-	-	7.930.671
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.328.193</b>		<b>-</b>		<b>7.930.671</b>		<b>-</b>		<b>9.258.864</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	656.346	191.392	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29	29	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificador a de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificador a de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	7.910	10.689	Cumple
	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificador a de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificador a de Riesgo Limitada	AA-M1	7.906	10.690	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificador a de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificador a de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.891	10.682	Cumple
	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificador a de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificador a de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.914	10.707	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificador a de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificador a de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.861	10.676	Cumple
	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificador a de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificador a de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.892	10.684	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **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	160
Saldo Insoluto Total	11.153.947	1.855.500
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.997	16.050
Tasa de Originacion	11,33%	11,65%
Plazo Transcurrido	12	227
Plazo Remanente	220	13
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	26,46%

#### 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	160

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	12.918.533	925.084	450	68	252	21	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.296.628	8.305.823	400	400	252	21	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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	2.421.938	2.289.853	2.171.117	2.174.017	2.143.156	1.885.245	1.843.991	1.666.577	1.749.342	1.502.971	1.435.938	1.484.770	1.404.962
1 cuota en mora	540.971	479.593	535.057	534.971	381.355	532.129	448.216	414.226	343.662	427.460	320.265	264.141	217.979
2 cuota en mora	186.888	369.068	342.829	331.604	353.221	263.136	290.093	325.490	164.984	196.505	234.572	119.195	146.180
3 cuota en mora	180.687	164.927	182.094	169.778	167.740	160.448	122.324	63.875	173.797	110.898	114.286	91.147	44.928
4 cuota en mora	21.301	36.631	13.895	13.636	42.172	75.789	59.339	93.501	32.268	68.526	24.631	-	14.928
5 cuota en mora	41.885	21.789	36.631	13.895	13.636	39.617	55.263	38.239	18.947	20.354	20.354	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	41.081	24.890	46.679	41.081	54.976	30.086	46.823	104.324	109.262	110.898	96.028	42.689	26.497
Activos en liquidación	14.727	14.727	14.727	14.727	14.727	14.727	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.434.751	3.386.751	3.328.302	3.278.982	3.156.256	2.986.449	2.866.048	2.706.232	2.592.261	2.437.612	2.246.073	2.001.942	1.855.474

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

##### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	70,51%	67,61%	65,23%	66,30%	67,90%	63,13%	64,34%	61,58%	67,48%	61,66%	63,93%	74,17%	75,72%
1 cuota en mora	15,75%	14,16%	16,08%	16,32%	12,08%	17,82%	15,64%	15,31%	13,26%	17,54%	14,26%	13,19%	11,75%
2 cuota en mora	5,44%	10,90%	10,30%	10,11%	11,19%	8,81%	10,12%	12,03%	6,36%	8,06%	10,44%	5,95%	7,88%
3 cuota en mora	5,26%	4,87%	5,47%	5,18%	5,31%	5,37%	4,27%	2,36%	6,70%	4,55%	5,09%	4,55%	2,42%
4 cuota en mora	0,62%	1,08%	0,42%	0,42%	1,34%	2,54%	2,07%	3,46%	1,24%	2,81%	1,10%	0,00%	0,80%
5 cuota en mora	1,22%	0,64%	1,10%	0,42%	0,43%	1,33%	1,93%	1,41%	0,73%	0,83%	0,91%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,20%	0,73%	1,40%	1,25%	1,74%	1,01%	1,63%	3,85%	4,21%	4,55%	4,28%	2,13%	1,43%
Activos en liquidación	0,43%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	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	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	126	119	113	117	120	110	108	103	109	103	105	120	123
1 cuota en mora	26	24	27	27	18	28	25	26	21	26	25	21	18
2 cuota en mora	10	19	17	15	17	12	14	18	13	13	15	11	13
3 cuota en mora	10	9	10	9	9	9	7	3	10	8	7	7	2
4 cuota en mora	1	2	1	1	2	4	4	5	2	4	2	0	2
5 cuota en mora	2	1	2	1	1	2	3	3	1	2	2	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	1	2	2	3	2	3	6	8	8	8	3	2
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	177	175	172	172	170	167	164	164	164	164	164	162	160

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



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

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

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,55%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,55%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	44,73%	45,10%	45,29%	45,29%	45,29%	45,84%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%	46,21%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Tasa de Originacion	11,51%	11,50%	12,03%	0,00%	0,00%	11,69%	11,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	237	232	236	-	-	235	236	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	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 bajo 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 septiembre de 2019, el índice acumulado muestra un 46,26% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de septiembre de 2020 este índice fue de un 47,67%, incrementando en un 1,41% 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. A estas alturas de madurez de los activos y pasivos lo recomendable es el rescate anticipado de láminas vigentes de acuerdo a su prelación.

## 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.



### **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. Vale destacar que estos indicadores entre septiembre de 2019 y 2020 se han mantenido estables dado el plazo residual de los activos.

Los activos en procesos judiciales a septiembre 2019 fueron de un 1,15% sobre saldo insoluto inicial. A septiembre de 2020, los activos en cobranza judicial fueron de 1,14%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a septiembre de 2019 fue de 1,11% y a septiembre 2020 se mantenía en este mismo indicador.

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

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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,64%	11,65%	11,65%	11,65%	11,65%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,64%	11,63%	11,64%	11,65%
Relación Deuda/Garantía	29,66%	30,17%	30,65%	30,04%	29,68%	29,70%	30,53%	29,42%	29,68%	28,12%	27,76%	26,59%	26,46%
Plazo Transcurrido	231	232	232	233	233	233	233	233	232	231	230	228	227
Plazo Remanente	9	8	8	7	7	7	7	7	8	9	10	12	13

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 29,66% a 26,46% entre septiembre 2019 y 2020, respectivamente, debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores 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 y si bien se muestra que han aumentado, esto se debe a las reprogramaciones de casos que no han cumplido con el pago del saldo del pago de precio convenido.

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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
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	2.223.682	2.223.682	2.223.682	2.223.682	1.865.312	1.865.312	1.865.312	1.865.312	1.865.312	1.865.312	925.084	925.084	925.084
Saldo Insoluto Total	9.986.133	9.986.133	9.986.133	9.986.133	9.894.854	9.894.854	9.894.854	9.894.854	9.894.854	9.894.854	9.230.907	9.230.907	9.230.907
Valor Par Preferente	2.273.710	2.283.798	2.306.175	2.321.631	1.894.260	1.902.849	1.916.683	1.931.843	1.935.851	1.936.180	933.640	942.199	950.758
Valor Par Total	10.210.812	10.256.113	10.356.603	10.426.016	10.048.360	10.093.922	10.167.303	10.247.723	10.268.987	10.270.731	9.287.084	9.343.274	9.399.463



## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	1,54	1,52	1,50	1,47	1,69	1,60	1,54	1,45	1,39	1,31	2,43	2,16	2,01
Razón Activos/Pasivos Total	0,34	0,34	0,33	0,33	0,32	0,30	0,29	0,27	0,26	0,25	0,24	0,22	0,20
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,59	1,59	1,57	1,51	1,69	1,63	1,60	1,51	1,45	1,36	2,39	2,13	1,97
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,14	1,10	1,05	1,02	1,15	1,04	1,06	0,95	0,99	0,86	1,52	1,57	1,48

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con una disminución en el comportamiento de activos y pasivos totales.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 1,14 al cierre de septiembre de 2019 y a septiembre de 2020 fue de 1,48.-

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**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	18.846	16.475	16.875	16.934	15.882	13.664	14.000	8.302	7.562	10.223	11.199	11.233	9.722
Ingresos deudores morosos	15.832	10.608	17.492	13.142	13.396	14.169	13.753	8.299	14.275	24.363	13.514	16.794	8.683
Ingresos por prepago	70.294	48.182	13.801	-	-	59.902	36.104	-	-	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.794	4.065	2.064	2.935	701	9.966	1.875	443	0	11.179	5.985	2.511	3.064
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	33.006	0	0	0	0	0	696.033	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	76.472	0	0	0	0	0	64.245	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	325.172	0	0	0	0	0	245.115	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. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario. Dado el plazo residual de los activos es esperable que no se llegue a instancias judiciales ya que los saldos de pago de precio son muy bajos.

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

**I.13 Otros**

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