

*Estados Financieros Intermedios  
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
(Patrimonio Separado BSECS-4)**

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



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

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

## **INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2020 y 2019; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

## **Conclusión**

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 12 de agosto de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>
11.010	Disponible		323.242	378.558
11.020	Valores negociables		124.894	158.990
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		981.249	968.893
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		981.249	968.893
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (meno		-	-
11.200	Otros activos circulantes		84.611	54.165
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.513.996</b>	<b>1.560.606</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.286.083	9.065.792
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.286.083	9.065.792
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menc		-	-
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>8.286.083</b>	<b>9.065.792</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.800.079</b>	<b>10.626.398</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		10.128	7.738
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.532	7.530
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		390	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		256	255
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.756	3.755
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		86.637	145.556
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.591	26.077
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.435.864	454.433
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.551.154</b>	<b>646.045</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.273.722	18.374.266
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>17.273.722</b>	<b>18.374.266</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(8.720.310)	(8.118.668)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(8.720.310)	(8.118.668)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(304.487)	(275.245)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(9.024.797)</b>	<b>(8.393.913)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.800.079</b>	<b>10.626.398</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
NO AUDITADO  
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2020	01-01-2019
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS		30-06-2020	30-06-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	293.994	330.259
35.120	Intereses por inversiones	638	1.890
35.130	Reajustes por activos securitizados	127.857	122.974
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	-	784
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>422.489</b>	<b>455.907</b>
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(25.507)	(26.753)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(10.083)	(10.114)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(653)	(707)
35.225	Remuneración banco pagador	(513)	(514)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.769)	(3.790)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(543.509)	(551.745)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(249.718)	(227.165)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(11.689)	(20.440)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.607)	(5.052)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(849.048)</b>	<b>(846.280)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	122.072	115.128
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(304.487)</b>	<b>(275.245)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4**

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,4

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.696,42 y \$27.903,30 al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre 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-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$10.128 (M\$7.738 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 la 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 adquiriera 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-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	187	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.487	3.036
Déficit acumulados	IPC	120.398	112.092
<b>Totales</b>		<b>122.072</b>	<b>115.128</b>

**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	\$	20.847	26.493
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.855	26.492
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.811	26.491
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.823	26.532
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.739	26.490
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.819	26.492
<b>Total</b>		<b>124.894</b>	<b>158.990</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	128	124	35.407	34.956
4 o más	24	17	32.031	17.664
<b>Totales</b>	<b>152</b>	<b>141(a)</b>	<b>67.438</b>	<b>52.620</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 446 contratos de leasing habitacional vigentes al 30 de junio de 2020 (474 al 30 de junio de 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 16 meses (28 en 2019).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferenci
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	%
Valor par	938.984	897.656	7.929.180	8.399.248	8.868.164	9.296.904	11,28
Aj. Tasa valorización	42.265	71.237	356.903	666.544	399.168	737.781	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>981.249</b>	<b>968.893</b>	<b>8.286.083</b>	<b>9.065.792</b>	<b>9.267.332</b>	<b>10.034.685</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-4 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-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio 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)	14.998	-
Activos securitizados en mora (b)	67.438	52.620
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	2.175	1.545
<b>Totales</b>	<b>84.611</b>	<b>54.165</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 recuperado 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:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	5.107	2.719
Administración maestra (b)	5.021	5.019
<b>Totales</b>	<b>10.128</b>	<b>7.738</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 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	-	-
Seguro	6.590	16.033
Otros	1	10.044
<b>Totales</b>	<b>6.591</b>	<b>26.077</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 UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.522.501	599.990	nacional
Obligaciones por prepago								(86.637)	(145.557)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>1.435.864</b>	<b>454.433</b>	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.703.637	6.520.614	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.614.338	4.351.330	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.955.747	7.502.322	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>17.273.722</b>	<b>18.374.266</b>	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. 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	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(8.599.912)	-	(7.788.498)	-
Revalorización de excedentes	(120.398)	-	(109.039)	-
Déficit del ejercicio	-	(304.487)	-	(267.749)
<b>Saldo final</b>	<b>(8.720.310)</b>	<b>(304.487)</b>	<b>(7.897.537)</b>	<b>(267.749)</b>
Saldo actualizado	-	-	(8.118.668)	(275.245)

**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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(3.420)	(2.395)
Otros gastos (a)	(187)	(2.657)
<b>Totales</b>	<b>(3.607)</b>	<b>(5.052)</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liberación de provisiones	-	-
Otros	-	784
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>784</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4**

El detalle al 30 de junio 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)	(15.446)	(16.680)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.061)	(10.073)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.769)	(3.790)
Remuneración banco pagador	(4)	(513)	(514)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(653)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(10.083)	(10.114)
<b>Totales</b>		<b>(40.525)</b>	<b>(41.878)</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	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 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-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato 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-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	323.242	378.558
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	124.894	158.990
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	981.249	968.893
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	84.611	54.165
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.286.083	9.065.792
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	532.747	591.713
	\$REAJUSTABLES	9.267.332	10.034.685
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.800.079</b>	<b>10.626.398</b>

**b) Pasivos circulantes**

PASIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.128	7.738
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.532	7.530
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	256	255
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.756	3.755
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	86.637	145.556
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.591	26.077
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.435.864	454.433
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	93.228	171.633
	\$REAJUSTABLES	1.457.926	474.412
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.551.154</b>	<b>646.045</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

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

**c) Pasivos largo plazo**

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	3.947.089	6,0%	756.549	6,0%	-	6,0%	-	-	4.703.637
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.614.338	-	4.614.338
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.955.747	-	7.955.747
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.947.089</b>		<b>756.549</b>		<b>-</b>		<b>12.570.085</b>		<b>17.273.722</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-4A	\$REAJUSTABLES	4.362.484	6,0%	1.796.123	6,0%	-	6,0%	362.006	-	6.520.613
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.351.330	-	4.351.330
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.502.323	-	7.502.323
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>4.362.484</b>		<b>1.796.123</b>		<b>-</b>		<b>12.215.659</b>		<b>18.374.266</b>

**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-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

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

Instrumento	Originador	Clasificación	Clasificadora	Clasificación de riesgo 2	Valor	Valor	Cumplimiento
					Contable 2020	Contable 2019	
					M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	91.132	14.005	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	232.110	364.553	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	AA-#m	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M 1	20.847	26.493	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M 1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M 1	20.855	26.492	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M 1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-#m / M 1	20.811	26.491	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M 1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-#m / M 1	20.823	26.532	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M 1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-#m / M 1	20.739	26.490	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M 1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-#m / M 1	20.819	26.489	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de junio de 2020 y 2019.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**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.

**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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2020 y 2019

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de julio de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas de securitización por M\$232.081.

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 4**

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

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos 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 costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	445
Saldo Insoluto Total	22.545.457	8.817.893
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.826	21.742
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	224
Plazo Remanente	215	16
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	34,92%

#### 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	1100	445

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-4A	27.261.599	6.136.102	950	330	264	54	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.664.392	4.547.594	290	290	264	54	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.869.642	7.840.680	500	500	264	54	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	6.248.129	6.301.074	6.149.040	6.039.334	5.723.099	6.015.200	6.223.020	6.229.448	5.977.005	6.158.826	5.898.807	5.920.904	5.677.701
1 cuota en mora	1.584.645	1.329.563	1.305.888	1.303.592	1.524.325	1.266.861	1.071.352	1.189.438	1.347.469	1.232.540	1.269.759	1.308.040	1.421.994
2 cuota en mora	794.460	974.014	826.141	813.027	919.433	779.280	863.906	784.704	765.678	761.660	892.631	709.203	949.249
3 cuota en mora	327.311	293.937	485.113	419.169	429.126	439.916	308.860	362.924	360.513	363.641	406.054	500.896	290.465
4 cuota en mora	99.634	74.180	105.775	216.888	114.757	127.584	127.355	20.432	136.279	72.286	131.372	99.720	113.494
5 cuota en mora	75.558	58.828	31.537	59.976	77.968	68.843	63.505	74.840	45.685	140.469	70.392	107.382	85.257
6 y mas cuotas en mora(1)	118.287	134.414	174.532	162.565	195.451	246.330	286.017	245.986	275.141	152.722	189.109	189.109	279.733
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600
TOTAL	9.248.024	9.166.010	9.078.026	9.014.550	8.984.160	8.944.014	8.944.014	8.907.771	8.907.771	8.882.145	8.858.126	8.835.255	8.817.893

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	67,56%	68,74%	67,74%	67,00%	63,70%	67,25%	69,58%	69,93%	67,10%	69,34%	66,59%	67,01%	64,39%
1 cuota en mora	17,13%	14,51%	14,39%	14,46%	16,97%	14,16%	11,98%	13,35%	15,13%	13,88%	14,33%	14,80%	16,13%
2 cuota en mora	8,59%	10,63%	9,10%	9,02%	10,23%	8,71%	9,66%	8,81%	8,60%	8,58%	10,08%	8,03%	10,77%
3 cuota en mora	3,54%	3,21%	5,34%	4,65%	4,78%	4,92%	3,45%	4,07%	4,05%	4,09%	4,58%	5,67%	3,29%
4 cuota en mora	1,08%	0,81%	1,17%	2,41%	1,28%	1,43%	1,42%	0,23%	1,53%	0,81%	1,48%	1,13%	1,29%
5 cuota en mora	0,82%	0,64%	0,35%	0,67%	0,87%	0,77%	0,71%	0,84%	0,51%	1,58%	0,79%	1,22%	0,97%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,28%	1,47%	1,92%	1,80%	2,18%	2,75%	3,20%	2,76%	3,09%	1,72%	2,13%	2,14%	3,17%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	333	334	328	320	304	314	323	324	309	318	305	304	293
1 cuota en mora	71	62	60	61	72	62	51	57	67	62	66	66	72
2 cuota en mora	37	45	39	38	42	36	42	35	35	35	38	34	43
3 cuota en mora	16	13	19	18	18	18	14	17	16	16	19	21	13
4 cuota en mora	6	5	6	8	5	7	6	1	7	3	6	6	5
5 cuota en mora	4	3	2	4	4	3	3	4	2	7	3	4	5
6 y mas cuotas en mora(1)	7	7	9	9	11	13	14	12	14	8	11	11	14
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
TOTAL	474	469	463	458	456	453	453	450	450	449	448	446	445

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Al día	70,25%	71,22%	70,84%	69,87%	66,67%	69,32%	71,30%	72,00%	68,67%	70,82%	68,08%	68,16%	65,84%
1 cuota en mora	14,98%	13,22%	12,96%	13,32%	15,79%	13,69%	11,26%	12,67%	14,89%	13,81%	14,73%	14,80%	16,18%
2 cuota en mora	7,81%	9,59%	8,42%	8,30%	9,21%	7,95%	9,27%	7,78%	7,78%	7,80%	8,48%	7,62%	9,66%
3 cuota en mora	3,38%	2,77%	4,10%	3,93%	3,95%	3,97%	3,09%	3,78%	3,56%	3,56%	4,24%	4,71%	2,92%
4 cuota en mora	1,27%	1,07%	1,30%	1,75%	1,10%	1,55%	1,32%	0,22%	1,56%	0,67%	1,34%	1,35%	1,12%
5 cuota en mora	0,84%	0,64%	0,43%	0,87%	0,88%	0,66%	0,66%	0,89%	0,44%	1,56%	0,67%	0,90%	1,12%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,48%	1,49%	1,94%	1,97%	2,41%	2,87%	3,09%	2,67%	3,11%	1,78%	2,46%	2,47%	3,15%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 32,44% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,17%. Estos mismos indicadores a junio de 2020, alcanzaron un 35,61% y un 5,43% respectivamente. Esta última cifra la estamos mirando con atención con el administrador primario para tomar medidas que mitiguen esta alza.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	-	319.649	282.229	461.151	26.573	36.444	-	13.344	-	25.626	24.019	19.829	17.361
Total Prepagos	-	319.649	282.229	461.151	26.573	36.444	-	13.344	-	25.626	24.019	19.829	17.361
Prepagos Acumulados	9.018.198	9.337.847	9.620.077	10.081.228	10.107.801	10.144.246	10.144.246	10.157.589	10.157.589	10.183.215	10.207.234	10.227.063	10.244.425

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%
Total Prepagos	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%
Prepagos Acumulados	40,00%	41,42%	42,67%	44,72%	44,83%	44,99%	44,99%	45,05%	45,05%	45,17%	45,27%	45,36%	45,44%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	5	3	4	1	2	0	1	0	1	1	1	1
Total Prepagos	0	5	3	4	1	2	0	1	0	1	1	1	1
Prepagos Acumulados	418	423	426	430	431	433	433	434	434	435	436	437	438

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Tasa de Originación	0,00%	11,33%	10,66%	10,51%	10,55%	11,21%	0,00%	11,83%	0,00%	10,62%	10,75%	11,10%	10,18%
Plazo Transcurrido	-	213	215	206	217	219	-	225	-	222	223	221	215
Plazo Remanente	-	27	25	27	23	21	-	15	-	18	17	19	25

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

A junio de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 40,00% y a junio 2020 llegó a un 45,44% teniendo una variación al alza de un 5,44% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

## 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 rescatar láminas en forma anticipada 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												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Activos en Proceso Judicial	350.383	319.649	282.229	461.151	418.537	567.816	620.560	505.860	558.633	558.633	483.563	485.285	568.878
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600	19.600
Activos Liquidados	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831	2.899.831

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Activos en Proceso Judicial	1,55%	1,42%	1,25%	2,05%	1,86%	2,52%	2,75%	2,24%	2,48%	2,48%	2,14%	2,15%	2,52%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Activos en Proceso Judicial	19	17	15	22	20	28	30	23	26	26	25	25	28
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	
Activos en Proceso Judicial	1,73%	1,55%	1,36%	2,00%	1,82%	2,55%	2,73%	2,09%	2,36%	2,36%	2,27%	2,27%	2,55%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a junio de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,52% y a junio de 2019 fue de 1,55% en términos de saldo insoluto.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento, al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	35,66%	35,32%	34,76%	34,35%	34,78%	35,09%	34,55%	34,20%	34,50%	34,92%	33,85%	33,01%	32,88%
Plazo Transcurrido	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
Plazo Remanente	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 35,68% a junio de 2019 y a un 32,88% a junio de 2020. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Sakto Insoluto preferente	7.020.517	6.758.933	6.758.933	6.758.933	6.461.305	6.461.305	6.461.305	6.241.444	6.241.444	6.241.444	6.136.102	6.136.102	6.136.102
Saldo Insoluto Total	18.707.569	18.617.478	18.617.478	18.617.478	18.493.859	18.493.859	18.493.859	18.450.563	18.450.563	18.450.563	18.524.377	18.524.377	18.524.377
Valor Par Preferente	7.123.539	6.791.985	6.825.045	6.858.105	6.492.919	6.524.522	6.556.126	6.271.971	6.302.500	6.333.028	6.166.111	6.758.933	275.393
Valor Par Total	18.982.080	18.708.526	18.799.589	18.890.652	18.584.326	18.674.784	18.765.243	18.540.811	18.631.058	18.721.305	18.615.008	18.617.478	831.391

## 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	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,32	1,36	1,34	1,33	1,39	1,38	1,38	1,43	1,43	1,42	1,44	1,44	1,44
Razón Activos/Pasivos Total	0,49	0,49	0,49	0,48	0,49	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,34	1,37	1,37	1,37	1,40	1,40	1,40	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,44
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,91	0,94	0,93	0,93	0,89	0,95	0,98	1,00	0,96	0,99	0,97	0,98	0,93

## **Comentarios**

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

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	43.467	41.172	43.276	44.595	39.069	42.006	42.525	41.909	38.774	43.660	25.504	26.649	1.539
Ingresos deudores morosos	29.891	32.868	35.090	30.382	30.205	30.923	31.478	40.395	28.275	41.204	18.709	51.495	2.275
Ingresos por prepagos	-	81.702	73.623	60.168	26.508	36.297	-	13.337	-	25.553	23.895	19.805	768

### **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	5.134	20.091	9.870	15.049	15.173	5.939	6.883	3.077	19.178	4.635	1.169	8.825	883
Pago Ordinario de Capital	0	52.069	0	0	51.995	0	0	50.653	0	0	49.404	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	102.853	0	0	99.127	0	0	93.849	0	0	91.300	0	0
Prepagos Preferentes	0	209.098	0	0	245.474	0	0	166.974	0	0	55.609	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

## **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.