

*Estados Financieros Intermedios  
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
(Patrimonio Separado BSECS-5)**

*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-5 - 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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
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		95.343	157.203
11.020	Valores negociables		60.916	62.308
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		305.451	324.436
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		313.994	330.582
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(8.543)	(6.145)
11.200	Otros activos circulantes		47.115	35.296
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>508.825</b>	<b>579.243</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		827.997	1.108.613
13.110	Activo securitizado largo plazo		827.997	1.108.613
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>827.997</b>	<b>1.108.613</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.336.822</b>	<b>1.687.856</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		2.895	2.868
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.174	7.171
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		425	426
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.281	1.279
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		11.218	44.306
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.262	599
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	369
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>26.562</b>	<b>57.719</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.819.705	2.042.185
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>1.819.705</b>	<b>2.042.185</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(459.085)	(402.195)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(459.085)	(402.195)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(50.360)	(9.853)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(509.445)</b>	<b>(412.048)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.336.822</b>	<b>1.687.856</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
NO AUDITADO  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
		30-06-2020	30-06-2020	30-06-2019
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	46.902	82.045	
35.120	Intereses por inversiones	183	1.059	
35.130	Reajustes por activos securitizados	16.868	18.122	
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	-	10.625	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>63.953</b>	<b>111.851</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.775)	(11.527)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(7.965)	(7.957)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(656)	(707)	
35.225	Remuneración banco pagador	(859)	(856)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.577)	(2.568)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(66.792)	(74.143)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(24.918)	(24.910)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(1.306)	(2.138)	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(194)	-	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(4.091)	(2.416)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(121.133)</b>	<b>(127.222)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	6.820	5.518	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(50.360)</b>	<b>(9.853)</b>	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5**

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales 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 mutuos hipotecarios endosables cuyas escrituras fueron debidamente endosadas 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 ha constituido provisión por M\$8.543 y M\$6.211 por los períodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.895 (M\$2.868 al 30 de junio de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

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

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de Mutuos hipotecarios, 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 ello se tasa 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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 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:

<b>Detalle</b>	<b>reajustabilidad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	482	(34)
Déficit acumulados	IPC	6.338	5.552
<b>Totales</b>		<b>6.820</b>	<b>5.518</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:

<b>Institución</b>	<b>Moneda</b>	<b>Total M\$ 2020</b>	<b>Total M\$ 2019</b>
Fondos Mutuos Security Plus	\$	60.916	62.308

**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:

<b>Cuotas</b>	<b>Número de arrendatarios</b>		<b>Monto M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
1 a 3	17	26	3.926	5.248
4 o más	6	4	43.189	30.048
<b>Totales</b>	<b>23</b>	<b>30(a)</b>	<b>47.115</b>	<b>35.296</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 199 contratos de mutuos hipotecarios endosables vigentes al 30 de junio de 2020 (206 al 30 de junio de 2019) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 75 meses (83 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	301.345	317.579	794.642	1.065.005	1.095.987	1.382.584	9,00
Aj. Tasa valorización	12.649	13.002	33.355	43.608	46.004	56.610	7,96
Prov. Activos securitizados	(8.543)	(6.145)	-	(6.145)	(8.543)	(12.290)	
<b>Totales</b>	<b>305.451</b>	<b>324.436</b>	<b>827.997</b>	<b>1.108.613</b>	<b>1.133.448</b>	<b>1.426.904</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Activos securitizados en mora (a)	47.115	35.296
<b>Totales</b>	<b>47.115</b>	<b>35.296</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**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)	25	-
Administración maestra (b)	2.870	2.868
<b>Totales</b>	<b>2.895</b>	<b>2.868</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.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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>
Banco Custodio	2.870	573
Facturas por pagar	-	-
Otros	392	26
<b>Totales</b>	<b>3.262</b>	<b>599</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 UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
341-09-09-03	BSECS-5A	9.363	UF	7,5%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	44.675	nacional
Obligaciones por prepago								-	(44.306)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>-</b>	<b>369</b>	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	9.363	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	-	142.559	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	18.077	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	366.185	537.630	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	45.795	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	1.464.739	1.361.996	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	45.795	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	(11.219)	-	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>1.819.705</b>	<b>2.042.185</b>	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados	del Ejercicio	Acumulados	del Ejercicio
Saldo inicial	(452.747)	-	(385.839)	-
Revalorización de excedente	(6.338)	-	(5.402)	-
Déficit del ejercicio	-	(50.360)	-	(9.585)
<b>Saldo final</b>	<b>(459.085)</b>	<b>(50.360)</b>	<b>(391.241)</b>	<b>(9.585)</b>
Saldo actualizado	-	-	(402.195)	(9.853)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados 30 de junio de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (674)	(143)
Banco Custodio	(a) (3.381)	(1.094)
Otros gastos	(a) (36)	(1.179)
<b>Totales</b>	<b>(4.091)</b>	<b>(2.416)</b>

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	10.272
Otros	-	353
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>10.625</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	
<b>Gastos devengados</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.000)	(5.772)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.775)	(5.755)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.577)	(2.568)
Remuneración banco pagador	(4)	(859)	(856)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(656)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.965)	(7.957)
<b>Totales</b>		<b>(23.832)</b>	<b>(23.615)</b>

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios 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 Serv. Profes. de Aud. y Ases. SpA	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6)	Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008, y EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro 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 General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**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) Activo**

<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	95.343	157.203
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	60.916	62.308
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	313.994	330.582
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(8.543)	(6.145)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	47.115	35.296
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	827.997	1.108.613
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	194.831	248.661
	\$REAJUSTABLES	1.141.991	1.439.195
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.336.822</b>	<b>1.687.856</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	2.895	2.868
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.174	7.171
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	425	426
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.281	1.279
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	11.218	44.306
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.262	599
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	369
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	14.480	44.905
	\$REAJUSTABLES	12.082	12.814
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>26.562</b>	<b>57.719</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-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	366.185	7,5%	366.185
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.464.739	7,5%	1.464.739
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(11.219)		(11.219)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>1.819.705</b>		<b>1.819.705</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-5A1	\$REAJUSTABLES	78.631	5,8%	34.837	5,8%	29.089	5,8%	-	5,8%	142.557
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	537.630	7,5%	537.630
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.361.998	7,5%	1.361.998
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-		-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>78.631</b>		<b>34.837</b>		<b>29.089</b>		<b>1.899.628</b>		<b>2.042.185</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	18.225	10.145	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	77.118	98.114	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	60.916	70.612	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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 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 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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

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 hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

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

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas 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 residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos B subordinada. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos C subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos B subordinados ostentan una muy buena capacidad de pago de 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 se vea afectada y no caiga en default.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	199
Saldo Insoluto Total	9.180.702	1.098.069
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.592	8.155
Tasa de Originación	9,03%	8,77%
Plazo Transcurrido	16	216
Plazo Remanente	240	75
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	21,98%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	199

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.  
 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-5A	9.182.854	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	172.179	359.626	30	19	285	84	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	436.186	1.362.793	76	76	285	84	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-5C (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	1.186.540	1.178.074	1.167.657	1.126.220	1.098.499	998.693	1.000.816	1.022.941	1.003.858	1.034.391	1.003.284	1.023.056	980.212
1 cuota en mora	141.588	124.571	88.729	120.252	138.489	155.649	165.779	133.209	130.741	92.087	98.888	36.444	74.008
2 cuota en mora	24.765	12.253	23.043	14.445	11.450	50.391	5.079	14.865	12.799	2.152	4.993	25.081	2.382
3 cuota en mora	7.719	6.715	6.371	6.286	-	6.084	20.317	-	4.936	-	-	-	8.953
4 cuota en mora	-	10.675	8.178	-	-	-	-	-	-	4.850	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	7.375	7.837	7.490	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	24.478	33.690	24.162	31.185	30.849	37.621	36.904	36.186	35.440	34.723	33.977	33.259	32.513
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.385.090</b>	<b>1.365.978</b>	<b>1.325.516</b>	<b>1.306.225</b>	<b>1.286.776</b>	<b>1.248.438</b>	<b>1.228.895</b>	<b>1.207.201</b>	<b>1.187.774</b>	<b>1.168.203</b>	<b>1.141.142</b>	<b>1.117.840</b>	<b>1.098.069</b>

(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	85,67%	86,24%	88,09%	86,22%	85,37%	80,00%	81,44%	84,74%	84,52%	88,55%	87,92%	91,52%	89,27%
1 cuota en mora	10,22%	9,12%	6,69%	9,21%	10,76%	12,47%	13,49%	11,03%	11,01%	7,88%	8,67%	3,26%	6,74%
2 cuota en mora	1,79%	0,90%	1,74%	1,11%	0,89%	4,04%	0,41%	1,23%	1,08%	0,18%	0,44%	2,24%	0,22%
3 cuota en mora	0,56%	0,49%	0,48%	0,48%	0,00%	0,49%	1,65%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,82%
4 cuota en mora	0,00%	0,78%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,56%	0,60%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,77%	2,47%	1,82%	2,39%	2,40%	3,01%	3,00%	3,00%	2,98%	2,97%	2,98%	2,98%	2,96%
Activos en liquidación	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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	176	182	181	177	176	163	163	169	172	177	176	179	176
1 cuota en mora	22	18	14	19	21	26	29	23	19	16	17	10	14
2 cuota en mora	3	1	3	2	2	7	1	3	3	1	1	4	1
3 cuota en mora	1	1	1	1	0	1	3	0	1	0	0	0	2
4 cuota en mora	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	3	4	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>206</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>203</b>	<b>202</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>200</b>	<b>199</b>	<b>199</b>

(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	85,44%	88,35%	88,29%	86,34%	85,85%	80,30%	80,69%	84,08%	85,57%	88,06%	88,00%	89,95%	88,44%
1 cuota en mora	10,68%	8,74%	6,83%	9,27%	10,24%	12,81%	14,36%	11,44%	9,45%	7,96%	8,50%	5,03%	7,04%
2 cuotas en mora	1,46%	0,49%	1,46%	0,98%	0,98%	3,45%	0,50%	1,49%	1,49%	0,50%	0,50%	2,01%	0,50%
3 cuotas en mora	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,00%	0,49%	1,49%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%
4 cuotas en mora	0,00%	0,49%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,94%	1,46%	1,95%	2,44%	2,44%	2,96%	2,97%	2,99%	2,99%	2,99%	3,00%	3,02%	3,02%
Activos en liquidación	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%
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 a saldo insoluto fue de un 14,33% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,77%. Estos mismos indicadores a junio de 2020, alcanzaban un 10,73% para la morosidad total y un 2,96% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### 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	8.666	-	21.149	-	-	18.710	-	2.324	-	-	7.346	3.558	-
Total Prepagos	8.666	-	21.149	-	-	18.710	-	2.324	-	-	7.346	3.558	-
Prepagos Acumulados	3.240.162	3.240.162	3.261.311	3.261.311	3.261.311	3.280.021	3.280.021	3.282.345	3.282.345	3.282.345	3.289.692	3.293.250	3.293.250

#### Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,09%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0,00%
Total Prepagos	0,09%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0,00%
Prepagos Acumulados	35,29%	35,29%	35,52%	35,52%	35,52%	35,73%	35,73%	35,75%	35,75%	35,75%	35,83%	35,87%	35,87%

#### 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	1	0	1	0	0	2	0	1	0	0	1	1	0
Total Prepagos	1	0	1	0	0	2	0	1	0	0	1	1	0
Prepagos Acumulados	193	193	194	194	194	196	196	197	197	197	198	199	199

## Activos prepagados 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	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,04%	40,04%	40,25%	40,25%	40,25%	40,66%	40,66%	40,87%	40,87%	40,87%	41,08%	41,29%	41,29%

### 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 Originacion	8,38%	0,00%	8,80%	0,00%	0,00%	9,40%	0,00%	9,30%	0,00%	0,00%	10,70%	7,82%	0,00%
Plazo Transcurrido	196	-	205	-	-	209	-	209	-	-	226	209	-
Plazo Remanente	104	-	155	-	-	91	-	31	-	-	74	31	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A junio de 2019 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 35,29 %, y en junio de 2020 llegó a un 35,87%.

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 de la serie subordinada de mayor preferencia.

## 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 fondos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

### I.6 Activos en incumplimiento

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												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	19.667	27.147	26.893	34.477	34.477	33.867	33.252	32.633	31.394	30.750	30.114	29.474	28.829
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346	673.346

#### 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	0,21%	0,30%	0,29%	0,38%	0,38%	0,37%	0,36%	0,36%	0,34%	0,33%	0,33%	0,32%	0,31%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%
Activos Liquidados	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	0,62%	0,83%	0,83%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%	1,04%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%
Activos Liquidados	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A junio de 2019 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,21% y a junio de 2020 fue de un 0,31%. 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	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,77%	8,77%	8,77%
Relación Deuda/Garantía	26,57%	26,20%	25,60%	25,23%	24,85%	24,38%	24,27%	23,94%	23,56%	23,17%	22,74%	22,37%	21,98%
Plazo Transcurrido	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216
Plazo Remanente	83	82	80	80	79	79	78	78	77	77	76	76	75

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

La relación deuda garantía a junio de 2019 fue de un 26,57% y a junio de 2020 fue de un 21,98% teniendo una variación a la baja, en promedio de 4,59%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

## 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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	184.693	60.949	60.949	60.949	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	2.051.050	1.961.358	1.961.358	1.961.358	1.789.037	1.789.037	1.789.037	1.784.500	1.784.500	1.784.500	1.722.419	1.722.419	1.722.419
Valor Par Preferente	187.312	61.240	61.528	61.816	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.087.721	1.973.217	1.985.063	1.996.909	1.873.378	1.884.702	1.896.026	1.851.464	1.862.656	1.873.848	1.809.053	1.819.988	1.829.642

## 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	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,51	1,51	1,51
Razón Tasas	1,41	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	7,50	22,41	21,75	21,43	No Aplica								
Razón Activos/Pasivos Total	0,68	0,70	0,68	0,67	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67	0,65	0,66	0,65	0,64
Razón Activos/Pasivos Ajustado	7,74	22,56	22,25	21,93	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66	0,67	0,66	0,64
Razón Activos sin Mora/Pasivo	6,66	19,48	19,66	18,98	0,61	0,57	0,57	0,57	0,56	0,58	0,59	0,60	0,58

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y las de activos sobre pasivos han mostrado un aumento natural en el último año.

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	22.359	29.016	28.791	28.791	22.276	20.286	21.468	22.087	21.333	22.870	22.292	23.376	22.858
Ingresos deudores morosos	6.801	21.833	22.425	22.449	3.987	4.210	5.586	5.597	4.129	5.039	3.644	3.407	1.987
Ingresos por prepago	8.859	-	21.728	-	-	19.297	-	2.362	-	-	7.426	3.787	-

### **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	165	4.758	1.504	654	15.136	1.577	247	14	6.875	2.270	86	3.160	3.465
Pago Ordinario de Capital	0	9.002	0	0	3.152	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	2.618	0	0	865	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	114.545	0	0	57.764	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	134.764	0	0	312.795	0	0	75.474	0	0

### **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, las ventas de los 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.