

*Estados Financieros Intermedios
No Auditados*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-7)**

*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-7 - 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-7
(NO AUDITADO)
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
11.010	Disponible	328.428	397.443
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	344.386	359.373
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	344.386	359.373
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	61.660	58.467
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	734.474	815.283
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.650.041	3.442.115
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.650.041	3.442.115
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	2.650.041	3.442.115
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.384.515	4.257.398
PASIVOS			
PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2020	30-06-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.430	7.325
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.348	3.346
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	390	701
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	426	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	52.266	-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.872	14.659
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	74.013	27.736
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	3.047.235	3.953.060
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	3.047.235	3.953.060
23.100	Reservas de excedentes anteriores	276.429	279.421
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	276.429	279.421
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(13.162)	(2.819)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	263.267	276.602
20.000	TOTAL PASIVOS	3.384.515	4.257.398

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(NO AUDITADO)
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		30-06-2020	30-06-2019	
35.110	Intereses por activos securitizados	105.117	140.148	
35.120	Intereses por inversiones	-	1.193	
35.130	Reajustes por activos securitizados	44.835	47.902	
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	-	3.529	
35.100	TOTAL INGRESOS	149.952	192.772	
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(23.601)	(24.204)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(10.111)	(10.053)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(658)	(707)	
35.225	Remuneración banco pagador	(861)	(856)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.583)	(2.568)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(70.731)	(89.135)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(43.863)	(47.462)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.450)	(13.064)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(2.568)	(3.668)	
35.200	TOTAL DE GASTOS	(159.426)	(191.717)	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(3.688)	(3.874)	
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(13.162)	(2.819)	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios 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 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 auditados al 30 de junio de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditado 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 periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 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

En este rubro se presentan depósitos a plazo, valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

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.

Al 30 de junio de 2020 y 2019, la Sociedad no ha constituido provisiones sobre el activo securitizado.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$9.430 (M\$7.325 al 30 de junio de 2019), las cuales se presentan en el rubro Remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

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) Ingresos de explotación

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

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad 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 -7**

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 periodo 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	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	128	(16)
Déficit acumulados	IPC	(3.816)	(3.858)
Totales		(3.688)	(3.874)

Nota 5 - 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	97	124	36.353	39.590
4 o más	18	15	23.713	17.341
Totales	115	139(a)	60.066	56.931

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 402 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2020 (402 al 30 de junio 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El Originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 58 meses (58 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferenci %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	319.401	327.335	2.457.779	3.135.249	2.777.180	3.462.584	11,49
Aj. Tasa valorización	24.985	32.038	192.262	306.866	217.247	338.904	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	344.386	359.373	2.650.041	3.442.115	2.994.427	3.801.488	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - 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)	60.066	56.931
Otros	1.594	1.536
Totales	61.660	58.467

a) Ver detalle en Nota 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	4.408	2.305
Administración maestra (b)	5.022	5.020
Totales	9.430	7.325

- (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 9 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Seguro	6.870	14.659
Otros	2	-
Totales	6.872	14.659

Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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 de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						Plazo int.	pago pago amortiz	M\$ 2020	M\$ 2019	
420-23-06-05	BSECS-7A	46.525	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	46.525	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	51.287	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	123.540	1.106.426	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	45.792	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.572.208	1.503.869	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	127.554	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.403.753	1.342.765	nacional
Obligaciones por prepago								(52.266)	-	
Total largo plazo								3.047.235	3.953.060	

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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 -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020 M\$		2019 M\$	
	Déficit Acumulados del Ejercicio	Déficit	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	272.613	-	268.058	-
Revalorización de excedentes	3.816	-	3.753	-
Déficit del ejercicio	-	(13.162)	-	(2.743)
Saldo final	276.429	(13.162)	271.811	(2.743)
Saldo actualizado	-	-	279.421	(2.819)

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (1.624)	(1.299)
Otros gastos	(a) (944)	(2.369)
Totales	(2.568)	(3.668)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Otros	-	3.529
Totales	-	3.529

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.472)	(14.130)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.129)	(10.074)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.583)	(2.568)
Remuneración banco pagador	(4)	(861)	(856)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(658)	(707)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(10.111)	(10.053)
Totales		(37.814)	(38.388)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA, que comenzó a partir del año 2019.

Nota 16 - 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 17 - 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, C, D y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - 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	328.428	397.443
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	344.386	359.373
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	61.660	58.467
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.650.041	3.442.115
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	390.088	455.910
	\$REAJUSTABLES	2.994.427	3.801.488
TOTAL ACTIVOS		3.384.515	4.257.398

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.430	7.325
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.348	3.346
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	701
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	426	426
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.281	1.279
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	52.266	-
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.872	14.659
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	59.138	13.077
	\$REAJUSTABLES	14.875	14.659
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		74.013	27.736

c) Pasivos largo plazo

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	123.540	4,5%	123.540
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.572.208	4,5%	1.572.208
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.403.753	4,5%	1.403.753
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(52.266)	-	(52.266)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.047.235		3.047.235

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.106.428	4,5%	1.106.428
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.503.869	4,5%	1.503.869
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.342.763	4,5%	1.342.763
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.953.060		3.953.060

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 21 - 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.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	126.261	118.065	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	202.166	279.377	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

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

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - 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 ejercicio 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2020 y 2019

Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)

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

Asimismo, se han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran un adecuado desempeño del patrimonio.

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

Nota 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas de securitización por M\$202.134.

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 patrimonios.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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 preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A y BSECS7B se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	382
Saldo Insoluto Total	14.557.579	2.760.699
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.501	7.977
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	192
Plazo Remanente	223	46
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	31,72%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	382

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa 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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	14.549.085	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.611.374	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	918.285	122.178	160	11	234	54	4,50%
BSECS-7D	803.500	1.310.642	140	140	234	54	4,50%
BSECS-7E	717.411	1.144.035	125	125	234	54	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	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	2.224.374	2.246.270	2.179.149	2.133.493	2.092.773	1.989.265	2.018.449	1.999.280	1.888.569	1.869.313	1.849.111	1.893.017	1.901.453
1 cuota en mora	604.605	571.719	629.284	471.109	481.669	419.226	520.783	437.190	523.222	490.709	429.585	361.862	288.026
2 cuota en mora	325.475	372.566	354.774	436.645	410.904	506.463	346.423	373.283	333.366	348.202	348.719	304.526	269.603
3 cuota en mora	161.877	82.933	115.560	191.118	153.181	156.338	116.995	130.454	147.729	122.562	146.323	136.796	181.103
4 cuota en mora	54.982	61.927	14.750	8.838	56.188	58.082	53.834	49.358	16.701	43.647	42.327	56.733	32.083
5 cuota en mora	21.178	17.677	21.551	7.375	-	18.653	13.401	24.134	42.040	16.873	17.160	10.646	32.398
6 y mas cuotas en mora(1)	50.907	43.762	24.650	27.749	34.637	34.149	51.998	46.402	54.495	60.349	69.790	74.439	55.987
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.443.398	3.396.853	3.339.718	3.276.328	3.229.352	3.182.175	3.121.884	3.060.100	3.006.122	2.951.656	2.903.016	2.838.019	2.760.653

(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	64,60%	66,13%	65,25%	65,12%	64,80%	62,51%	64,65%	65,33%	62,82%	63,33%	63,70%	66,70%	68,88%
1 cuota en mora	17,56%	16,83%	18,84%	14,38%	14,92%	13,17%	16,68%	14,29%	17,41%	16,62%	14,80%	12,75%	10,43%
2 cuota en mora	9,45%	10,97%	10,62%	13,33%	12,72%	15,92%	11,10%	12,20%	11,09%	11,80%	12,01%	10,73%	9,77%
3 cuota en mora	4,70%	2,44%	3,46%	5,83%	4,74%	4,91%	3,75%	4,26%	4,91%	4,15%	5,04%	4,82%	6,56%
4 cuota en mora	1,60%	1,82%	0,44%	0,27%	1,74%	1,83%	1,72%	1,61%	0,56%	1,48%	1,46%	2,00%	1,16%
5 cuota en mora	0,62%	0,52%	0,65%	0,23%	0,00%	0,59%	0,43%	0,79%	1,40%	0,57%	0,59%	0,38%	1,17%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,48%	1,29%	0,74%	0,85%	1,07%	1,07%	1,67%	1,52%	1,81%	2,04%	2,40%	2,62%	2,03%
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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	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	
Al día	263	272	267	262	262	253	260	263	252	251	252	261	267
1 cuota en mora	68	65	72	59	58	53	63	52	65	64	56	48	39
2 cuota en mora	37	41	41	49	46	56	39	44	39	43	44	40	36
3 cuota en mora	19	10	14	22	20	20	15	16	18	15	18	17	22
4 cuota en mora	7	7	2	1	6	8	8	7	3	5	6	8	5
5 cuota en mora	2	2	2	1	0	2	2	3	6	3	2	2	5
6 y mas cuotas en mora(1)	6	5	3	3	4	4	6	6	7	8	10	10	8
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	402	402	401	397	396	396	393	391	390	389	388	386	382

(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	65,42%	67,66%	66,58%	65,99%	66,16%	63,89%	66,16%	67,26%	64,62%	64,52%	64,95%	67,62%	69,90%
1 cuota en mora	16,92%	16,17%	17,96%	14,86%	14,65%	13,38%	16,03%	13,30%	16,67%	16,45%	14,43%	12,44%	10,21%
2 cuota en mora	9,20%	10,20%	10,22%	12,34%	11,62%	14,14%	9,92%	11,25%	10,00%	11,05%	11,34%	10,36%	9,42%
3 cuota en mora	4,73%	2,49%	3,49%	5,54%	5,05%	5,05%	3,82%	4,09%	4,62%	3,86%	4,64%	4,40%	5,76%
4 cuota en mora	1,74%	1,74%	0,50%	0,25%	1,52%	2,02%	2,04%	1,79%	0,77%	1,29%	1,55%	2,07%	1,31%
5 cuota en mora	0,50%	0,50%	0,50%	0,25%	0,00%	0,51%	0,51%	0,77%	1,54%	0,77%	0,52%	0,52%	1,31%
6 y más cuotas en mora(1)	1,49%	1,24%	0,75%	0,76%	1,01%	1,01%	1,53%	1,53%	1,79%	2,06%	2,58%	2,59%	2,09%
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 asciende a un 35,40% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,69%. Los mismos indicadores al cierre de junio de 2020 son 31,12% y 4,36% respectivamente.

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	35.784	-	10.417	16.472	-	-	12.598	14.090	5.998	6.198	-	16.099	28.266
Total Prepagos	35.784	-	10.417	16.472	-	-	12.598	14.090	5.998	6.198	-	16.099	28.266
Prepagos Acumulados	3.156.133	3.156.133	3.166.550	3.183.022	3.183.022	3.183.022	3.195.620	3.209.710	3.215.707	3.221.906	3.221.906	3.238.004	3.266.270

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	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%	0,00%	0,00%	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%	0,00%	0,11%	0,19%
Total Prepagos	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%	0,00%	0,00%	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%	0,00%	0,11%	0,19%
Prepagos Acumulados	21,68%	21,68%	21,75%	21,87%	21,87%	21,87%	21,95%	22,05%	22,09%	22,13%	22,13%	22,24%	22,44%

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	4	0	1	2	0	0	2	2	1	1	0	2	4
Total Prepagos	4	0	1	2	0	0	2	2	1	1	0	2	4
Prepagos Acumulados	214	214	215	217	217	217	219	221	222	223	223	225	229

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	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,26%	0,51%
Total Prepagos	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,26%	0,51%
Prepagos Acumulados	27,33%	27,33%	27,46%	27,71%	27,71%	27,71%	27,97%	28,22%	28,35%	28,48%	28,48%	28,74%	29,25%

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	11,58%	0,00%	0,00%	12,32%	11,49%	12,82%	10,51%	11,49%	12,82%	10,51%	0,00%	10,88%	11,64%
Plazo Transcurrido	179	-	-	187	187	182	182	187	182	182	-	190	192
Plazo Remanente	59	-	-	51	51	56	56	51	56	56	-	48	46

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 21,68% y el de junio 2020 un 22,44% teniendo una variación al alza de un 0,76% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas de acuerdo a lo establecido en el 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	138.967	144.082	65.221	94.869	83.231	158.594	175.018	168.486	179.276	179.276	193.918	197.361	219.924
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720	2.128.720

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	0,95%	0,99%	0,45%	0,65%	0,57%	1,09%	1,20%	1,16%	1,23%	1,23%	1,33%	1,36%	1,51%
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	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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	15	16	7	10	9	19	22	21	22	22	24	25	28
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

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	1,92%	2,04%	0,89%	1,28%	1,15%	2,43%	2,81%	2,68%	2,81%	2,81%	3,07%	3,19%	3,58%
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	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A junio de 2019 el indicador muestra un 0,95% de casos en proceso judicial, y en junio de 2020 fue de un 1,51% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. 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.

Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

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	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	35,92%	35,44%	34,96%	34,64%	34,22%	33,72%	33,27%	32,75%	32,23%	31,72%	31,24%	30,72%	30,17%
Plazo Transcurrido	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Plazo Remanente	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 35,92% en junio de 2019 a 30,17% en junio de 2020, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a 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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	4.517.255	3.116.469	3.116.469	3.116.469	2.966.242	2.966.242	2.966.242	2.812.309	2.812.309	2.812.309	2.576.856	2.576.856	2.576.856
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	3.954.688	3.688.850	3.702.405	3.715.961	3.478.824	3.491.608	3.504.392	3.285.791	3.297.865	3.309.940	3.076.888	3.088.195	3.097.332

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	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Activos/Pasivos Preferentes	No aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	1,09	1,07	1,05	1,09	1,07	1,05	1,09	1,07	1,05	1,13	1,10	1,07
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,78	1,10	1,08	1,07	1,09	1,08	1,06	1,09	1,08	1,06	1,13	1,11	1,09
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,51	0,73	0,71	0,70	0,71	0,67	0,69	0,72	0,68	0,67	0,72	0,74	0,76

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a junio de 2020 en 0,76%.

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	46.802	48.265	47.207	43.799	45.345	43.703	45.895	46.708	41.994	44.714	44.609	36.283	46.046
Ingresos deudores morosos	29.975	32.834	33.662	24.910	29.263	23.721	32.443	28.809	23.750	31.661	24.597	24.533	39.623
Ingresos por prepago	35.859	-	10.399	16.558	-	-	12.629	14.089	5.991	6.192	-	17.021	29.044

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	4.229	15.848	9.418	3.555	15.275	5.219	7.060	1.888	14.574	4.203	19.852	8.219	9.960
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	505	0	0	469	0	0	3.635	0	0	352	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte 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 y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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.