

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-4

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-4, al 30 de junio de 2018 y 2017 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

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

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-4, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento 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 nuestra 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 la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

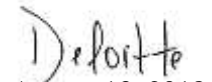
### **Conclusión**

Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## Otros Asuntos

El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

Los presentes estados financieros al 30 de junio de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

  
Agosto 13, 2018  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza.

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

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

	<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
11.010	Disponible		312.114	521.152
11.020	Valores negociables		120.443	40.026
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		982.928	996.277
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		982.928	996.277
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		61.097	41.445
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.476.582</b>	<b>1.598.900</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.328.583	9.964.856
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.328.583	9.964.856
13.120	Prov. (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>9.328.583</b>	<b>9.964.856</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.805.165</b>	<b>11.563.756</b>
	<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.539	7.653
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.129	7.140
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	795
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		242	243
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.555	3.561
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		59.012	77.097
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.024	7.816
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		615.529	761.729
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>698.780</b>	<b>866.034</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		17.531.433	17.627.708
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>17.531.433</b>	<b>17.627.708</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.173.277)	(6.704.975)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.173.277)	(6.704.975)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(251.771)	(225.011)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(7.425.048)</b>	<b>(6.929.986)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.805.165</b>	<b>11.563.756</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
NO AUDITADO**

(Cifras en miles de pesos)

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-06-2018	01-01-2017 30-06-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	327.948	367.121
35.120	Intereses por inversiones	1.836	3.212
35.130	Reajustes por activos securitizados	139.624	133.350
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	696	346
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>470.104</b>	<b>504.029</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(26.455)	(27.144)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(9.559)	(9.572)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(873)	(800)
35.225	Remuneración banco pagador	(486)	(487)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.578)	(3.582)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(528.122)	(538.057)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(239.581)	(218.275)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(0)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(16.689)	(15.513)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(4.667)	(3.491)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(830.010)</b>	<b>(816.921)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	108.135	87.881
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(251.771)</b>	<b>(225.011)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 y 2017.

**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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,0%.

**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 periodos. 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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,5	1,3

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**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 \$27.158,77 y \$26.655,09, al 30 de junio de 2018 y 2017, 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 periodo.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 2018 y 2017. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.539 (M\$7.653 al 30 de junio de 2017), 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 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 , 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Cuentas de resultado	IPC	2.126	1.835
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	106.009	86.046
Totales		108.135	87.881

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	20.075	6.672
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	20.074	6.673
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.074	6.673
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.073	6.669
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.074	6.672
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	20.073	6.667
Totales		120.443	40.026

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	128	128	33.133	29.904
4 o más	13	13	10.745	10.294
<b>Totales</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>(a) 43.878</b>	<b>40.198</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 513 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2018 (532 al 30 de junio de 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 40 meses (50 en 2017).

El detalle de los activos securitizados al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	885.048	874.988	8.399.641	8.751.711	9.284.689	9.626.699	10,79
Aj. Tasa valoriz	97.880	121.289	928.942	1.213.145	1.026.822	1.334.434	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>982.928</b>	<b>996.277</b>	<b>9.328.583</b>	<b>9.964.856</b>	<b>10.311.511</b>	<b>10.961.133</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Activos securitizados en mora (a)	43.878	40.198
Bienes recuperados por leasing	15.984	-
Otros	1.235	1.247
<b>Totales</b>	<b>61.097</b>	<b>41.445</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	2.786	2.894
Administración maestra (b)	4.753	4.759
<b>Totales</b>	<b>7.539</b>	<b>7.653</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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	-	3.909
Seguros	4.463	3.907
Otros	561	-
<b>Totales</b>	<b>5.024</b>	<b>7.816</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz	M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	674.541	838.826	nacional
Obligaciones por prepago								(59.012)	(77.097)	
Total porción corto plazo								615.529	761.729	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	306.673	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.943.589	7.624.582	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	133.057	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.886.681	3.672.041	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	229.408	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.701.163	6.331.085	nacional
Total largo plazo								17.531.433	17.627.708	

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 leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2018		30-06-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(7.067.268)	-	(6.489.146)	-
Revalorización de excedentes	(106.009)	-	(84.359)	-
Déficit del Ejercicio	-	(251.771)	-	(220.599)
Saldo final	(7.173.277)	(251.771)	(6.573.505)	(220.599)
Saldo actualizado	-	-	(6.704.975)	(225.011)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (2.374)	(966)
Seguros	(a) -	(0)
Otros gastos	(a) (2.293)	(2.525)
Totales	(4.667)	(3.491)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros	696	346
Totales	696	346

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

El detalle al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo (1)	(16.923)	(17.598)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(9.532)	(9.546)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(3.578)	(3.582)
Remuneración banco pagador (4)	(486)	(487)
Remuneración por auditoría externa (5)	(873)	(800)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(9.559)	(9.572)
<b>Totales</b>	<b>(40.951)</b>	<b>(41.585)</b>

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) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2018	30-06-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	32.114	521.152
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	120.443	40.026
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	982.928	996.277
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	61.097	41.445
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.328.583	9.964.856
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	493.654	602.623
	\$REAJUSTABLES	10.311.511	10.961.133
TOTAL ACTIVOS		10.805.165	11.563.756

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-06-2018	30-06-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.539	7.653
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.129	7.140
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	795
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	242	243
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.555	3.561
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	59.012	77.097
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.024	7.816
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	615.529	761.729
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	64.036	84.913
	\$REAJUSTABLES	634.744	781.121
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		698.780	866.034

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	2.043.101	6,0%	4.019.819	6,0%	880.669	6,0%	-	-	6.943.589
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.886.681	6,0%	3.886.681
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.701.163	6,0%	6.701.163
Total pasivo largo plazo		2.043.101		4.019.819		880.669		10.587.844		17.531.433

**30-06-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.257.816	6,0%	4.244.711	6,0%	2.122.055	6,0%	0	6,0%	7.624.582
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.672.041	6,0%	3.672.041
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.331.085	6,0%	6.331.085
Total pasivo largo plazo		1.257.816		4.244.711		2.122.055		10.003.126		17.627.708



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

A excepción del 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-06-2018	M\$ 30-06-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	16.658	12164	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	295.456	399.538	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.075	6.672	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.074	6.673	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.074	6.673	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.073	6.669	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.074	6.672	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Iaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.073	6.667	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 30 de junio de 2018 y 2017.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el periodo 2018.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el periodo 2017.

**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 intermedios no auditados de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 6 láminas de securitización por M\$183.596 y M\$111.832, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 13 de agosto de 2018, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros intermedios no auditados.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

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

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	513
Saldo Insoluto Total	21.337.396	9.232.081
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.603	20.379
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	200
Plazo Remanente	215	40
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	38,46%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	513

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional  
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	25.800.832	7.507.950	950	399	264	78	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.575.209	3.830.473	290	290	264	78	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.715.877	6.604.263	500	500	264	78	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	7.017.609	6.755.988	6.405.912	6.423.429	6.574.785	6.442.712	6.375.739	6.554.959	6.346.244	6.498.659	6.377.667	6.325.495	6.345.456
1 cuota en mora	1.382.354	1.453.103	1.780.013	1.698.428	1.387.460	1.375.619	1.343.001	1.212.232	1.305.549	1.302.372	1.492.049	1.582.161	1.664.833
2 cuota en mora	690.946	661.452	710.120	840.808	943.523	989.068	934.289	979.725	1.064.081	891.758	956.016	923.751	739.805
3 cuota en mora	245.135	265.260	203.419	182.969	174.441	348.691	376.556	314.064	266.129	322.239	197.200	174.821	249.453
4 cuota en mora	72.623	145.734	133.703	30.065	131.367	38.864	181.529	103.774	167.379	40.820	138.428	111.568	71.889
5 cuota en mora	75.854	48.723	82.916	97.147	18.468	72.677	23.845	68.685	48.370	108.445	49.320	47.311	79.901
6 y mas cuotas en mora(1)	73.655	90.412	76.778	119.987	156.081	115.859	118.249	95.409	131.068	136.744	68.304	93.453	80.743
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.717
TOTAL	9.558.176	9.420.671	9.392.861	9.392.833	9.386.125	9.383.491	9.353.209	9.328.847	9.328.820	9.301.037	9.278.984	9.258.560	9.232.081

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	73,42%	71,71%	68,20%	68,39%	70,05%	68,66%	68,17%	70,27%	68,03%	69,87%	68,73%	68,32%	68,73%
1 cuota en mora	14,46%	15,42%	18,95%	18,08%	14,78%	14,66%	14,36%	12,99%	13,99%	14,00%	16,08%	17,09%	18,03%
2 cuota en mora	7,23%	7,02%	7,56%	8,95%	10,05%	10,54%	9,99%	10,50%	11,41%	9,59%	10,30%	9,98%	8,01%
3 cuota en mora	2,56%	2,82%	2,17%	1,95%	1,86%	3,72%	4,03%	3,37%	2,85%	3,46%	2,13%	1,89%	2,70%
4 cuota en mora	0,76%	1,55%	1,42%	0,32%	1,40%	0,41%	1,94%	1,11%	1,79%	0,44%	1,49%	1,21%	0,78%
5 cuota en mora	0,79%	0,52%	0,88%	1,03%	0,20%	0,77%	0,25%	0,74%	0,52%	1,17%	0,53%	0,51%	0,87%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,77%	0,96%	0,82%	1,28%	1,66%	1,23%	1,26%	1,02%	1,40%	1,47%	0,74%	1,01%	0,87%
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%	0,21%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	391	386	369	369	375	366	364	373	361	367	361	360	358
1 cuota en mora	78	79	95	90	75	78	72	67	72	72	79	82	85
2 cuotas en mora	36	36	37	44	48	47	50	49	54	45	48	45	40
3 cuotas en mora	14	13	11	10	11	20	18	17	16	19	12	12	14
4 cuotas en mora	4	8	6	3	8	3	10	5	9	3	9	8	6
5 cuotas en mora	5	4	5	4	2	5	1	4	2	5	3	3	4
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	6	9	8	7	9	7	8	8	5	6	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
TOTAL	532	531	529	529	527	526	524	522	522	519	517	516	513

(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-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	73,50%	72,69%	69,75%	69,75%	71,16%	69,58%	69,47%	71,46%	69,16%	70,71%	69,83%	69,77%	69,79%
1 cuota en mora	14,66%	14,88%	17,96%	17,01%	14,23%	14,83%	13,74%	12,84%	13,79%	13,87%	15,28%	15,89%	16,57%
2 cuotas en mora	6,77%	6,78%	6,99%	8,32%	9,11%	8,94%	9,54%	9,39%	10,34%	8,67%	9,28%	8,72%	7,80%
3 cuotas en mora	2,63%	2,45%	2,08%	1,89%	2,09%	3,80%	3,44%	3,26%	3,07%	3,66%	2,32%	2,33%	2,73%
4 cuotas en mora	0,75%	1,51%	1,13%	0,57%	1,52%	0,57%	1,91%	0,96%	1,72%	0,58%	1,74%	1,55%	1,17%
5 cuotas en mora	0,94%	0,75%	0,95%	0,76%	0,38%	0,95%	0,19%	0,77%	0,38%	0,96%	0,58%	0,58%	0,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,75%	0,94%	1,13%	1,70%	1,52%	1,33%	1,72%	1,34%	1,53%	1,54%	0,97%	1,16%	1,17%
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%	0,19%
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 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,27% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,52%. Estos mismos indicadores a junio de 2017, alcanzaron un 26,58% y un 2,32% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	-	-	27.838	-	-	-	30.336	18.930	-	20.885	17.735	20.451	-
Total Prepagos	-	-	27.838	-	-	-	30.336	18.930	-	20.885	17.735	20.451	-
Prepagos Acumulados	8.003.747	8.003.747	8.031.585	8.031.585	8.031.585	8.031.585	8.061.921	8.080.851	8.080.851	8.101.736	8.119.471	8.139.921	8.139.921

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,51%	37,51%	37,64%	37,64%	37,64%	37,64%	37,78%	37,87%	37,87%	37,97%	38,05%	38,15%	38,15%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	2	0	0	0	2	1	0	1	1	1	0
Total Prepagos	0	0	2	0	0	0	2	1	0	1	1	1	0
Prepagos Acumulados	390	390	392	392	392	392	394	395	395	396	397	398	398

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%
Prepagos Acumulados	35,45%	35,45%	35,64%	35,64%	35,64%	35,64%	35,82%	35,91%	35,91%	36,00%	36,09%	36,18%	36,18%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,58%	0,00%	0,00%	0,00%	11,40%	11,08%	0,00%	10,91%	11,18%	10,95%	11,01%
Plazo Transcurrido	-	-	189	-	-	-	196	194	-	199	203	196	204
Plazo Remanente	-	-	51	-	-	-	44	46	-	41	37	44	36

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por prepagos debido principalmente a una caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A junio de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,15% y a junio 2017 llegó a un 37,51% teniendo una variación al alza de un 0,64% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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





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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Activos en Proceso Judicial	26	26	22	21	22	20	22	26	25	25	23	23	21
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Activos Liquidados	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Activos en Proceso Judicial	2,36%	2,36%	2,00%	1,91%	2,00%	1,82%	2,00%	2,36%	2,27%	2,27%	2,09%	2,09%	1,91%
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%	0,09%
Activos Liquidados	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%

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

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

Podemos apreciar que a junio de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,62% y a junio de 2017 fue de 2,35% en términos de saldo insoluto.

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

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

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

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	40,55%	40,23%	39,97%	39,68%	39,63%	39,64%	39,06%	38,78%	38,61%	38,46%	38,12%	37,97%	37,68%
Plazo Transcurrido	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
Plazo Remanente	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	42	40	40

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 40,55% a junio de 2017 a un 37,68% a junio de 2018. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

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

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	8.328.866	8.052.197	8.052.197	8.052.197	7.782.041	7.782.041	7.782.041	7.665.149	7.665.149	7.665.149	7.507.950	7.507.950	7.507.950
Saldo Insoluto Total	18.172.958	18.040.740	18.040.740	18.040.740	17.917.154	17.917.154	17.917.154	17.948.983	17.948.983	17.948.983	17.942.686	17.942.686	17.942.686
Valor Par Preferente	8.451.078	8.091.581	8.130.966	8.170.352	7.820.111	7.858.175	7.896.240	7.702.648	7.740.141	7.777.633	7.544.684	7.581.408	7.618.131
Valor Par Total	18.439.633	18.128.972	18.217.214	18.305.457	18.004.794	18.092.432	18.180.070	18.036.780	18.124.573	18.212.367	18.030.449	18.118.212	18.205.976

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,15	1,17	1,17	1,17	1,21	1,21	1,20	1,22	1,22	1,21	1,24	1,23	1,23
Razón Activos/Pasivos Total	0,53	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,51
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,16	1,17	1,17	1,17	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,24	1,24	1,24
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,85	0,84	0,80	0,80	0,84	0,83	0,82	0,86	0,83	0,85	0,85	0,85	0,85

## **Comentarios**

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

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	51.806	51.697	49.352	47.093	50.144	47.125	45.990	44.664	43.867	46.672	46.513	47.045	45.513
Ingresos deudores morosos	32.950	27.731	28.442	32.358	33.221	29.041	26.675	33.000	33.034	36.854	37.490	31.434	32.001
Ingresos por prepago	-	-	27.837	-	-	-	30.283	18.921	-	20.885	17.710	20.435	-

### **I.10.2 Egresos**

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.991	17.267	7.987	16.089	12.407	6.982	10.834	13.549	5.984	11.124	10.587	8.266	6.878
Pago Ordinario de Capital	0	180.597	0	0	79.027	0	0	60.374	0	0	62.689	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	122.540	0	0	118.270	0	0	114.958	0	0	111.720	0	0
Prepagos Preferentes	0	96.805	0	0	191.388	0	0	57.301	0	0	112.470	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

## **I.13 Otros**

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