

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>
11.010	Disponible		81.358	124.961
11.020	Valores negociables		79.638	67.961
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		320.084	350.521
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		333.439	365.083
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(13.355)	(14.562)
11.200	Otros activos circulantes		40.049	39.666
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>521.129</b>	<b>583.109</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.266.526	1.518.646
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.266.526	1.518.646
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>1.266.526</b>	<b>1.518.646</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.787.655</b>	<b>2.101.755</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.736	2.735
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.233	8.774
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		341	1.199
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		407	407
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.221	1.221
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		5.563	22.021
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.546	1.155
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		83.370	131.191
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>104.417</b>	<b>168.703</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.048.269	2.224.549
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>2.048.269</b>	<b>2.224.549</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(311.092)	(217.482)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(311.092)	(217.482)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(53.939)	(74.015)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(365.031)</b>	<b>(291.497)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.787.655</b>	<b>2.101.755</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
(Cifras en miles de pesos)**

Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-09-2018	01-01-2017 30-09-2017	
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	94.160	109.858
35.120	Intereses por inversiones	1.236	1.606
35.130	Reajustes por activos securitizados	35.004	23.645
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	5.903	1.457
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>136.303</b>	<b>136.566</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(16.465)	(17.693)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(11.826)	(11.333)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.151)	(1.206)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.223)	(1.224)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.670)	(3.673)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(112.191)	(121.067)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(44.443)	(28.237)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(1.731)	(5.103)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(20.534)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(4.449)	(4.228)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(197.149)</b>	<b>(214.298)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	6.907	3.717
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(53.939)</b>	<b>(74.015)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre 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	2,1	1,4

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$27.357,45 y \$26.656,79, al 30 de septiembre 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$13.355 y M\$14.562 por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.736 (M\$2.735 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre 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 Mutuos hipotecarios, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y ello se tasa cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Cuentas de resultado	IPC	509	715
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	6.398	3.002
<b>Totales</b>		<b>6.907</b>	<b>3.717</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	79.638	67.961
<b>Totales</b>		<b>79.638</b>	<b>67.961</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	31	26	4.979	3.576
4 o más	3	8	35.070	36.090
<b>Totales</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>40.049</b>	<b>39.666</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 217 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de septiembre de 2018 (253 al 30 de septiembre de 2017) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 89 meses (96 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	324.197	354.202	1.231.420	1.473.382	1.555.617	1.827.584	9,03
Aj. Tasa valorización	9.242	10.881	35.106	45.264	44.348	56.145	7,97
Prov. Activos securitizados	(13.355)	(14.562)	-	-	(13.355)	(14.562)	
<b>Totales</b>	<b>320.084</b>	<b>350.521</b>	<b>1.266.526</b>	<b>1.518.646</b>	<b>1.586.610</b>	<b>1.869.167</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto		M\$	
		2018	2017
Activos Securitizados en mora	(a)	40.049	39.666
<b>Totales</b>		<b>40.049</b>	<b>39.666</b>

((b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

Al 30 de septiembre 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 maestra (a)	2.736	2.735
Totales	2.736	2.735

- (a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Banco custodio	1.131	1.131
Facturas por pagar	390	-
Otros	25	24
Totales	1.546	1.155

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	88.933	153.212	nacional
Obligaciones por prepago								(5.563)	(22.021)	
Total porción corto plazo								83.370	131.191	
<b>Bonos largo plazo</b>										
341-09-09-03	BSECS-5A1	15.178	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	332.192	628.615	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	17.435	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	485.680	451.680	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	44.169	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.230.397	1.144.254	nacional
Total largo plazo								2.048.269	2.224.549	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2018		30-09-2017	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Período	Excedentes Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(304.694)	-	(209.045)	-
Revalorización de excedentes	(6.398)	-	(2.926)	-
Déficit del Ejercicio	-	(53.939)	-	(72.139)
Saldo final	(311.092)	(53.939)	(211.971)	(72.139)
Saldo actualizado	-	-	(217.482)	(74.015)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(599)	(82)
Banco custodio	(a)	(1.634)	(1.937)
Otros gastos	(a)	(2.216)	(2.209)
Totales		(4.449)	(4.228)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Ventas de viviendas	2.332	-
Liberación de provisiones	3.571	1.457
Totales	5.903	1.457

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

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

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.243)	(9.462)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(8.222)	(8.231)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.670)	(3.673)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.223)	(1.224)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.151)	(1.206)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(11.826)	(11.333)
<b>Totales</b>		<b>(34.335)</b>	<b>(35.129)</b>

	Institución	Periodicidad Oportunidad		Cálculo
(1)	Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6)	Internacional Credit Rating	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2018	30-09-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	81.358	124.961
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	79.638	67.961
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	333.439	365.083
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.355)	(14.562)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	40.049	39.666
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.266.526	1.518.646
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	187.690	218.026
	\$REAJUSTABLES	1.599.965	1.883.729
TOTAL ACTIVOS		1.787.655	2.101.755

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-09-2018	30-09-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.736	2.735
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.233	8.774
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	1.199
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	407	407
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.221	1.221
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	5.563	22.021
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.546	1.155
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	83.370	131.191
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	7.109	23.176
	\$REAJUSTABLES	97.308	145.527
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>104.417</b>	<b>168.703</b>

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2018**

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-5A1	\$REAJUSTABLES	159.680	5,8%	100.355	5,8%	72.157	5,8%	-	5,8%	332.192
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	485.680	7,5%	485.680
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.230.397	7,5%	1.230.397
Total pasivo largo plazo		159.680		100.355		72.157		1.716.077		2.048.269

**30-09-2017**

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-5A1	\$REAJUSTABLES	255.327	5,8%	211.696	5,8%	161.592	5,8%	-	5,8%	628.615
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	451.680	7,5%	451.680
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.144.254	7,5%	1.144.254
Total pasivo largo plazo		255.327		211.696		161.592		1.595.934		2.224.549

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-09-2018	M\$ 30-09-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	6.775	36.778	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	74.583	88.183	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	79.638	67.961	Cumple

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

## Nota 23 - Sanciones

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

## Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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.

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.

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de octubre de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 13 láminas de securitización por M\$23.353 y M\$51.201, respectivamente.

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

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

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

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono 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. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados.

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



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	217
Saldo Insoluto Total	8.752.332	1.575.187
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.305	9.460
Tasa de Originación	9,03%	8,81%
Plazo Transcurrido	16	195
Plazo Remanente	240	89
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	30,15%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	217

Administrador Primario:	Penta Hipotecario S.A.
Administrador Maestro:	Securitizadora Security S.A.
Clasificación Administrador Maestro:	No aplica
Clasificadora:	No aplica
Fundamentos de clasificación:	No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.754.384	415.222	640	101	285	105	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	164.145	476.982	30	30	285	105	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	415.833	1.208.354	76	76	285	105	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AAA	BBB	AA
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	1.608.044	1.574.968	1.542.003	1.494.893	1.444.555	1.427.594	1.402.753	1.430.111	1.401.249	1.410.003	1.401.060	1.328.314	1.316.988
1 cuota en mora	180.149	186.961	179.492	210.516	226.711	189.697	180.887	149.290	187.316	177.878	149.220	222.006	203.840
2 cuota en mora	29.382	33.759	44.456	25.880	37.452	68.011	73.099	31.570	22.926	14.527	43.049	23.199	30.969
3 cuota en mora	5.116	-	9.274	14.855	8.016	-	10.150	31.352	3.939	-	-	-	7.113
4 cuota en mora	-	-	-	-	8.754	7.906	-	-	9.083	3.885	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	8.727	7.797	-	-	-	3.828	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	27.795	27.467	27.139	26.810	17.591	17.372	25.880	29.327	29.026	28.835	20.041	19.862	16.278
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.850.485	1.823.155	1.802.364	1.772.954	1.743.080	1.719.306	1.700.566	1.671.650	1.653.539	1.635.127	1.617.198	1.593.380	1.575.187

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	86,90%	86,39%	85,55%	84,32%	82,87%	83,03%	82,49%	85,55%	84,74%	86,23%	86,64%	83,36%	83,61%
1 cuota en mora	9,74%	10,25%	9,96%	11,87%	13,01%	11,03%	10,64%	8,93%	11,33%	10,88%	9,23%	13,93%	12,94%
2 cuota en mora	1,59%	1,85%	2,47%	1,46%	2,15%	3,96%	4,30%	1,89%	1,39%	0,89%	2,66%	1,46%	1,97%
3 cuota en mora	0,28%	0,00%	0,51%	0,84%	0,46%	0,00%	0,60%	1,88%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,46%	0,00%	0,00%	0,55%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,46%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,50%	1,51%	1,51%	1,51%	1,01%	1,01%	1,52%	1,75%	1,76%	1,76%	1,24%	1,25%	1,03%
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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	219	216	212	204	195	188	184	187	189	191	191	184	183
1 cuota en mora	23	27	23	26	29	24	25	23	24	22	18	26	26
2 cuota en mora	5	4	8	5	7	10	11	4	3	2	6	4	4
3 cuota en mora	1	0	1	2	2	0	1	4	1	0	0	0	1
4 cuota en mora	0	0	0	0	1	2	0	0	1	1	0	0	0
5 cuota en mora	1	1	1	1	0	1	2	0	0	0	1	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	4	3	3	4	5	5	5	4	4	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	253	252	249	242	237	228	227	223	223	221	220	218	217

(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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	86,56%	85,71%	85,14%	84,30%	82,28%	82,46%	81,06%	83,86%	84,75%	86,43%	86,82%	84,40%	84,33%
1 cuota en mora	9,09%	10,71%	9,24%	10,74%	12,24%	10,53%	11,01%	10,31%	10,76%	9,95%	8,18%	11,93%	11,98%
2 cuota en mora	1,98%	1,59%	3,21%	2,07%	2,95%	4,39%	4,85%	1,79%	1,35%	0,90%	2,73%	1,83%	1,84%
3 cuota en mora	0,40%	0,00%	0,40%	0,83%	0,84%	0,00%	0,44%	1,79%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%	0,88%	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,40%	0,40%	0,40%	0,41%	0,00%	0,44%	0,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,58%	1,59%	1,61%	1,65%	1,27%	1,32%	1,76%	2,24%	2,24%	2,26%	1,82%	1,83%	1,38%
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 septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 16,39% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,03%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2017, alcanzaban un 13,11% para la morosidad total y un 1,5% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	12.776	6.538	-	8.371	985	3.693	-	9.958	-	-	-	5.554	-
Total Prepagos	12.776	6.538	-	8.371	985	3.693	-	9.958	-	-	-	5.554	-
Prepagos Acumulados	2.980.066	2.986.605	2.986.605	2.994.976	2.995.961	2.999.654	2.999.654	3.009.612	3.009.612	3.009.612	3.009.612	3.015.166	3.015.166

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,15%	0,07%	0,00%	0,10%	0,01%	0,04%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%
Total Prepagos	0,15%	0,07%	0,00%	0,10%	0,01%	0,04%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,05%	34,12%	34,12%	34,22%	34,23%	34,27%	34,27%	34,39%	34,39%	34,39%	34,39%	34,45%	34,45%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	0	1	1	1	0	2	0	0	0	1	0
Total Prepagos	1	1	0	1	1	1	0	2	0	0	0	1	0
Prepagos Acumulados	175	176	176	177	178	179	179	181	181	181	181	182	182

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,31%	36,51%	36,51%	36,72%	36,93%	37,14%	37,14%	37,55%	37,55%	37,55%	37,55%	37,76%	37,76%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Tasa de Originacion	8,38%	9,20%	0,00%	8,50%	10,70%	9,30%	0,00%	8,74%	0,00%	0,00%	0,00%	7,82%	0,00%
Plazo Transcurrido	175	184	-	182	236	186	-	186	-	-	-	188	-
Plazo Remanente	125	56	-	58	4	54	-	54	-	-	-	52	-

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

El mercado hipotecario ha sufrido un nivel de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. A pesar de lo anterior, se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A septiembre de 2017 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,05%, y en septiembre de 2018 llegó a un 34,45%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2017 y septiembre 2018, se ha registrado 1 vivienda vendida.-

A septiembre de 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,16% y a septiembre de 2017 fue de un 0,30%. 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**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,83%	8,82%	8,82%	8,82%	8,83%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%
Relación Deuda/Garantía	30,38%	30,05%	30,13%	30,48%	30,61%	31,33%	31,12%	31,17%	30,83%	30,79%	30,52%	30,32%	30,15%
Plazo Transcurrido	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195
Plazo Remanente	96	95	94	94	94	93	92	92	91	91	90	89	89

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

La relación deuda garantía a septiembre de 2017 fue de un 30,38% y a septiembre de 2018 fue de un 30,15% teniendo una variación a la baja, en promedio de 0,23%.

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

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

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Sakdo Insoluto preferente	771.086	693.865	693.865	693.865	589.739	589.739	589.739	501.568	501.568	501.568	415.222	415.222	415.222
Sakdo Insoluto Total	2.338.839	2.290.222	2.290.222	2.290.222	2.215.221	2.215.221	2.215.221	2.156.706	2.156.706	2.156.706	2.100.557	2.100.557	2.100.557
Valor Par Preferente	782.043	697.150	700.433	703.716	592.535	595.326	598.116	503.945	506.318	508.691	417.196	419.161	422.204
Valor Par Total	2.378.419	2.303.220	2.316.212	2.329.203	2.227.891	2.240.567	2.253.243	2.169.164	2.181.603	2.194.042	2.112.774	2.124.988	2.142.675

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	2,40	2,63	2,60	2,56	2,96	2,92	2,88	3,33	3,30	3,26	3,89	3,84	3,79
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,43	2,66	2,63	2,60	2,98	2,95	2,92	3,35	3,32	3,28	3,89	3,85	3,81
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,11	2,30	2,25	2,19	2,48	2,45	2,41	2,87	2,81	2,83	3,37	3,21	3,19

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

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

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

#### **I.10.1 Ingresos**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	27.442	27.777	27.694	24.382	24.210	24.071	23.351	22.236	24.745	21.763	23.481	23.331	21.653
Ingresos deudores morosos	5.613	5.054	4.400	4.460	6.703	5.647	5.516	6.291	7.296	5.265	5.776	6.726	4.986
Ingresos por prepago	13.020	6.619	-	8.447	793	3.581	-	10.014	-	-	-	6.059	-

#### **I.10.2 Egresos**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	238	14.225	947	2.244	6.904	178	178	6.096	1.790	2.326	4.792	1.865	384
Pago Ordinario de Capital	0	30.682	0	0	28.363	0	0	21.276	0	0	20.541	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	10.956	0	0	9.915	0	0	7.462	0	0	7.110	0	0
Prepagos Preferentes	0	46.613	0	0	76.460	0	0	66.173	0	0	65.692	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, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

**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.