

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
11.010	Disponible		326.889	317.271
11.020	Valores negociables		-	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		887.131	927.174
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		887.131	933.536
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(6.362)
11.200	Otros activos circulantes		51.945	80.152
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.265.965	1.324.597
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.363.079	4.143.218
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.363.079	4.143.218
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		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		3.363.079	4.143.218
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.629.044	5.467.815
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.086	7.187
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.585	5.583
21.020	Remuneración por pagar por auditoria 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		43.923	14.337
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.881	6.170
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		88.874	163.512
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		154.318	199.616
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		4.212.753	4.993.222
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		4.212.753	4.993.222
23.100	Reservas de excedentes anteriores		281.493	242.313
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		281.493	242.313
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(19.520)	32.664
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		261.973	274.977
20.000	TOTAL PASIVOS		4.629.044	5.467.815

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(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
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	215.797	275.139
35.120	Intereses por inversiones	1.850	3.038
35.130	Reajustes por activos securitizados	94.250	63.473
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	4.222	17.554
35.100	TOTAL INGRESOS	316.119	359.204
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(35.508)	(36.353)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.383)	(14.365)
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	(150.725)	(177.542)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(93.359)	(63.260)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(3.344)	(5.404)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(19.962)	(12.354)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(6.888)	(7.697)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(330.213)	(323.078)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(5.426)	(3.462)
23.200	EXCEDENTES DEL PERIODO	(19.520)	32.664

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) 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.

Porcentajes de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,1	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$27.357,45 y \$26.656,79, al 30 de septiembre de 2018 y 2017, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de septiembre de 2018 y 2017 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$6.362 por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2017. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.086 (M\$7.187 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 leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

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
Activos no monetarios	UF	152	18
Cuentas de resultado	IPC	212	(134)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(5.790)	(3.346)
Totales		(5.426)	(3.462)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	123	131	35.971	38.714
4 o más	16	11	14.885	15.340
Totales	139	142 (a)	50.856	54.054

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 420 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2018 (439 al 30 de septiembre 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 67 meses (79 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	%
Valor par	797.390	825.069	3.022.874	3.661.820	3.820.264	4.486.889	11,49
Aj. Tasa valorización	89.741	108.467	340.205	481.398	429.946	589.865	6,88
Prov. Activos securitizados	-	(6.362)	-	-	-	(6.362)	
Totales	887.131	927.174	3.363.079	4.143.218	4.250.210	5.070.392	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

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

	M\$	
Concepto	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	24.557
Activos securitizados en mora (b)	50.856	54.054
Otros	1.089	1.541
Totales	51.945	80.152

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 8 - 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:

		M\$	
Concepto		2018	2017
Administración primaria	(a)	2.298	2.401
Administración maestra	(b)	4.788	4.786
Totales		7.086	7.187

- (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 UF175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

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

		M\$	
Concepto		2018	2017
Facturas por pagar		2.244	-
Seguros		4.175	4.760
Otros		462	1.410
Totales		6.881	6.170

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 10 - 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 interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par M\$ 2018	M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	132.797	177.849	nacional
Obligaciones por prepago								(43.923)	(14.337)	
Total porción corto plazo								88.874	163.512	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	0	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	4.801	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	963.010	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	57.338	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.585.978	1.517.264	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	50.171	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.387.738	1.327.596	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	44.795	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.239.037	1.185.352	nacional
Total largo plazo								4.212.753	4.993.222	

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

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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 -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	M\$ 30-09-2018		M\$ 30-09-2017	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Período	Excedentes Acumulados	Excedentes del Período
Saldo inicial	275.703	-	232.912	-
Revalorización de excedentes	5.790	-	3.261	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	(19.520)	-	31.836
Saldo final	281.493	(19.520)	236.173	31.836
Saldo actualizado	-	-	242.313	32.664

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (3.558)	(2.659)
Seguros	(a) (172)	(1.644)
Otros gastos	(a) (3.158)	(3.394)
Totales	(6.888)	(7.697)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	4.222	2.361
Bienes recuperados	-	15.193
Total	4.222	17.554

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(21.119)	(21.950)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.389)	(14.403)
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)	(14.383)	(14.365)
Total		(55.935)	(56.821)

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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

Nota 16 - 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.

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2018	30-09-2017
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	326.889	317.271
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	887.131	933.536
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(6.362)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	51.945	80.152
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.363.079	4.143.218
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	378.834	391.061
	\$REAJUSTABLES	4.250.210	5.076.754
TOTAL ACTIVOS		4.629.044	5.467.815

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 20 - 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	7.086	7.187
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.585	5.583
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	43.923	14.337
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.881	6.170
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	88.874	163.512
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	50.804	20.507
	\$REAJUSTABLES	103.514	179.109
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		154.318	199.616

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.585.978	4,5%	1.585.978
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.387.738	4,5%	1.387.738
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.239.037	4,5%	1.239.037
Total pasivo largo plazo		0		0		0		4.212.753		4.212.753

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	333.053	4,5%	304.987	4,5%	324.970	4,5%	-	4,5%	963.010
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.517.264	4,5%	1.517.264
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.327.596	4,5%	1.327.596
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.185.352	4,5%	1.185.352
Total pasivo largo plazo		333.053		304.987		324.970		4.030.212		4.993.222

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación 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	144.499	95.281	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	182.390	221.990	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)

El 21 de junio de 2017, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de laminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las laminas, para luego pagar el 03 de julio de 2017, estas laminas, por un monto de \$183.371.657, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$50.585.285, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$54.035 y M\$233.957, respectivamente.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de “AA+” a “AAA” y de “AA” a “AAA”, respectivamente.

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

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 28 láminas de securitización por M\$6.043 y M\$176.318, 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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A se ha pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	420
Saldo Insoluto Total	13.878.325	3.797.488
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.497	10.144
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	171
Plazo Remanente	223	67
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	41,05%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	420

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.870.227	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.489.528	131.334	182	52	234	72	4,50%
BSECS-7C	875.438	1.568.615	160	160	234	72	4,50%
BSECS-7D	766.009	1.372.538	140	140	234	72	4,50%
BSECS-7E	683.936	1.225.480	125	125	234	72	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AA-
BSECS-7E	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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
Al día	2.983.768	3.034.023	3.052.024	2.884.515	2.954.769	2.754.923	2.782.855	2.828.432	2.856.911	2.695.420	2.729.480	2.582.817	2.535.488
1 cuota en mora	668.042	629.796	605.366	662.789	515.414	664.212	688.587	578.391	456.979	644.104	431.126	673.103	605.803
2 cuota en mora	527.561	490.519	413.563	480.780	468.715	454.818	381.828	367.246	388.613	296.090	510.052	314.939	378.490
3 cuota en mora	143.982	135.392	157.935	121.221	192.897	162.284	86.586	183.240	107.761	180.039	103.220	164.035	133.395
4 cuota en mora	55.508	54.688	77.531	69.898	32.282	75.096	118.731	60.952	99.718	45.660	58.983	51.541	102.618
5 cuota en mora	33.951	20.135	30.230	48.477	43.827	31.981	47.793	49.982	38.136	40.352	30.421	17.974	17.892
6 y mas cuotas en mora(1)	48.505	39.094	13.651	31.707	50.584	73.865	49.708	45.933	61.883	66.314	39.149	44.100	23.801
Activos en liquidación	7.404	7.404	7.404	7.404	7.404	7.404	7.404	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.461.316	4.403.647	4.350.300	4.299.387	4.258.488	4.217.178	4.156.089	4.114.177	4.010.000	3.967.979	3.902.431	3.848.509	3.797.488

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	66,88%	68,90%	70,16%	67,09%	69,39%	65,33%	66,96%	68,75%	71,24%	67,93%	69,94%	67,11%	66,77%
1 cuota en mora	14,97%	14,30%	13,92%	15,42%	12,10%	15,75%	16,57%	14,06%	11,40%	16,23%	11,05%	17,49%	15,95%
2 cuota en mora	11,83%	11,14%	9,51%	11,18%	11,01%	10,78%	9,19%	8,93%	9,69%	7,46%	13,07%	8,18%	9,97%
3 cuota en mora	3,23%	3,07%	3,63%	2,82%	4,53%	3,85%	2,08%	4,45%	2,69%	4,54%	2,65%	4,26%	3,51%
4 cuota en mora	1,24%	1,24%	1,78%	1,63%	0,76%	1,78%	2,86%	1,48%	2,49%	1,15%	1,51%	1,34%	2,70%
5 cuota en mora	0,76%	0,46%	0,69%	1,13%	1,03%	0,76%	1,15%	1,21%	0,95%	1,02%	0,78%	0,47%	0,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,09%	0,89%	0,31%	0,74%	1,19%	1,75%	1,20%	1,12%	1,54%	1,67%	1,00%	1,15%	0,63%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	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	Numero de Activos												
	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
Al día	297	302	304	291	301	283	288	299	305	291	295	284	281
1 cuota en mora	66	64	65	67	55	70	72	59	48	68	50	72	66
2 cuota en mora	50	47	40	51	48	48	43	40	43	34	53	35	41
3 cuota en mora	15	14	15	12	19	17	8	19	11	19	12	18	16
4 cuota en mora	4	5	8	6	3	7	12	6	10	4	5	5	11
5 cuota en mora	3	2	3	5	4	3	5	5	3	4	3	2	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	3	1	3	5	7	5	5	7	7	5	5	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
TOTAL	439	437	436	435	435	435	433	433	427	427	423	421	420

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	67,65%	69,11%	69,72%	66,90%	69,20%	65,06%	66,51%	69,05%	71,43%	68,15%	69,74%	67,46%	66,90%
1 cuota en mora	15,03%	14,65%	14,91%	15,40%	12,64%	16,09%	16,63%	13,63%	11,24%	15,93%	11,82%	17,10%	15,71%
2 cuota en mora	11,39%	10,76%	9,17%	11,72%	11,03%	11,03%	9,93%	9,24%	10,07%	7,96%	12,53%	8,31%	9,76%
3 cuota en mora	3,42%	3,20%	3,44%	2,76%	4,37%	3,91%	1,85%	4,39%	2,58%	4,45%	2,84%	4,28%	3,81%
4 cuota en mora	0,91%	1,14%	1,83%	1,38%	0,69%	1,61%	2,77%	1,39%	2,34%	0,94%	1,18%	1,19%	2,62%
5 cuota en mora	0,68%	0,46%	0,69%	1,15%	0,92%	0,69%	1,15%	1,15%	0,70%	0,94%	0,71%	0,48%	0,48%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,91%	0,69%	0,23%	0,69%	1,15%	1,61%	1,15%	1,15%	1,64%	1,64%	1,18%	1,19%	0,71%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	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 2017, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 33,12 % del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,09%. Los mismos indicadores al cierre de septiembre de 2018 son 33,23% y 3,80% respectivamente. Si bien la mora ha disminuido durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	17.481	12.913	10.232	-	12.388	7.140	-	61.910	-	23.172	11.545	8.453
Total Prepagos	-	17.481	12.913	10.232	-	12.388	7.140	-	61.910	-	23.172	11.545	8.453
Prepagos Acumulados	2.720.909	2.738.390	2.751.303	2.761.535	2.761.535	2.773.923	2.781.063	2.781.063	2.842.973	2.842.973	2.866.145	2.877.690	2.886.143

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	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%
Total Prepagos	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%
Prepagos Acumulados	19,61%	19,73%	19,82%	19,90%	19,90%	19,99%	20,04%	20,04%	20,48%	20,48%	20,65%	20,74%	20,80%

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	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1
Total Prepagos	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1
Prepagos Acumulados	196	197	197	197	197	197	197	197	197	197	201	203	204

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	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%
Total Prepagos	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%
Prepagos Acumulados	25,03%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,67%	25,93%	26,05%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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 Originación	0,00%	11,71%	10,98%	10,51%	0,00%	11,34%	12,87%	0,00%	11,09%	0,00%	12,33%	11,90%	11,92%
Plazo Transcurrido	-	155	167	159	-	157	160	-	168	-	168	170	165
Plazo Remanente	-	83	71	79	-	81	78	-	70	-	67	59	73

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

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

A septiembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,80% y el de septiembre 2017 un 19,61% teniendo una variación al alza de un 1,19% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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
Activos en Proceso Judicial	300.303	261.727	214.322	230.993	234.819	197.275	252.378	224.840	248.222	222.984	259.212	200.915	210.022
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7.404	7.404	7.404	7.404	7.404	7.404	7.404	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.021.991	2.021.991	2.021.991	2.021.991	2.021.991	2.021.991	2.021.991	2.029.394	2.029.394	2.029.394	2.029.394	2.029.394	2.029.394

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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
Activos en Proceso Judicial	2,16%	1,89%	1,54%	1,66%	1,69%	1,42%	1,82%	1,62%	1,79%	1,61%	1,87%	1,45%	1,51%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	25	23	19	20	21	18	24	21	23	21	25	21	22
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	128	128	128	128	128	128	128	129	129	129	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	3,19%	2,94%	2,43%	2,55%	2,68%	2,30%	3,07%	2,68%	2,94%	2,68%	3,19%	2,68%	2,81%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A septiembre de 2018 el indicador muestra un 1,51% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2017 fue de un 2,16% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado. Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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	11,45%	11,44%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	44,76%	44,36%	43,96%	43,58%	43,17%	42,73%	42,32%	41,89%	41,48%	41,05%	40,70%	40,32%	39,86%
Plazo Transcurrido	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171
Plazo Remanente	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 44,76% en septiembre de 2017 a 39,86% en septiembre de 2018, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	1.128.684	919.180	919.180	919.180	659.093	659.093	659.093	443.064	443.064	443.064	131.334	131.334	131.334
Saldo Insoluto Total	5.115.894	4.950.508	4.950.508	4.950.508	4.735.027	4.735.027	4.735.027	4.121.034	4.121.034	4.121.034	4.297.967	4.297.967	4.297.967
Valor Par Preferente	1.141.175	922.573	925.963	929.354	661.527	663.958	666.389	444.688	446.322	447.956	131.828	132.312	133.136
Valor Par Total	5.172.505	4.968.754	4.987.013	5.005.272	4.752.492	4.769.956	4.787.420	4.580.905	4.597.739	4.614.573	4.313.845	4.329.697	4.356.678

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 EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	3,95	4,79	4,73	4,68	6,46	6,40	6,31	9,29	9,05	8,96	29,71	29,30	28,91
Razón Activos/Pasivos Total	0,87	0,89	0,88	0,87	0,90	0,89	0,88	1,00	0,97	0,96	0,91	0,90	0,88
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,97	4,81	4,77	4,72	6,46	6,42	6,34	9,31	9,22	9,13	29,89	29,57	29,25
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,66	3,32	3,35	3,18	4,48	4,20	4,25	6,41	6,62	6,25	20,96	19,94	19,64

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 3,95 en septiembre 2017 y 28,91 en septiembre 2018.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre septiembre 2017 y 2018, terminando esta razón en 19,64%.

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	43.279	46.193	47.722	46.837	47.477	44.258	42.910	16.132	49.765	42.463	47.238	46.083	42.466
Ingresos deudores morosos	32.898	35.166	35.476	29.992	28.842	27.099	33.240	24.016	71.679	25.815	34.893	30.998	27.752
Ingresos por prepago	-	17.638	13.010	10.545	-	12.461	7.183	-	63.675	-	23.616	11.739	8.483

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	5.686	14.340	9.082	8.317	10.669	15.244	8.376	11.293	6.637	6.700	14.333	4.737	5.102
Pago Ordinario de Capital	0	33.255	0	0	28.374	0	0	14.722	0	0	14.781	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	12.501	0	0	10.239	0	0	5.093	0	0	4.896	0	0
Prepagos Preferentes	0	176.450	0	0	233.456	0	0	298.714	0	0	296.541	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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