

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-2

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-2, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-2, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

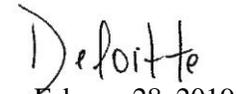
Opinión

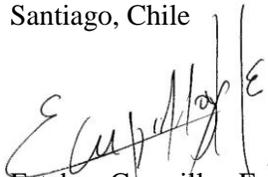
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-2 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.


Febrero 28, 2019
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
11.010	Disponible		661.220	273.259
11.020	Valores negociables		302.726	43.968
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		344.220	512.135
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		344.220	512.135
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		19.970	35.262
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.328.137	864.624
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.011.745	2.938.648
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.011.745	2.938.648
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.011.745	2.938.648
10.000	TOTAL ACTIVOS		3.339.882	3.803.272
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.688	3.824
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		459	460
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		492	491
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.936	3.934
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		476.079	94.762
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.656	2.378
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		57.017	250.849
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		544.328	357.084
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		8.167.333	8.431.048
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		8.167.333	8.431.048
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.984.860)	(4.610.508)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.984.860)	(4.610.508)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(386.919)	(374.352)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.371.779)	(4.984.860)
20.000	TOTAL PASIVOS		3.339.882	3.803.272

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		243.479	280.482
35.120	Intereses por inversiones		3.274	3.341
35.130	Reajustes por activos securitizados		86.085	60.421
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		48.470	10.717
35.100	TOTAL INGRESOS		381.308	354.961
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(17.755)	(18.686)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.505)	(5.510)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.502)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(989)	(990)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.914)	(7.915)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(625.659)	(624.472)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(238.205)	(142.206)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.408)	(13.697)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(6.643)	(3.956)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(910.580)	(818.987)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		142.353	89.674
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(386.919)	(374.352)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	2,8	1,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 \$27.565,79 y \$26.798,14 , al 31 de diciembre 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 ejercicio.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Resumen de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.688 (M\$3.824 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos de la explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	198	101
Cuentas de resultados	IPC	6.380	3.608
Déficit acumulados	IPC	135.774	85.965
Totales		142.353	89.674

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	50.458	7.328
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	50.463	7.330
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	50.455	7.326
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	50.452	7.328
Fondos Mutuos Security Plus	\$	50.442	7.328
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	50.455	7.328
Totales		302.726	43.968

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	51	56	9.766	14.524
4 o más	6	3	9.657	6.702
Totales	57	59 (a)	19.423	21.226

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 169 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (194 al 31 de diciembre de 2017) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 8 meses (14 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	337.624	494.205	1.973.193	2.835.761	2.310.817	3.329.966	12,11
Aj. Tasa valorización	6.596	17.930	38.552	102.887	45.148	120.817	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	344.220	512.135	2.011.745	2.938.648	2.355.965	3.450.783	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-2 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	13.513
Activos securitizados en mora (b)	19.423	21.226
Otros	547	523
Totales	19.970	35.262

- 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.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	932	1.069
Administración maestra (b)	2.757	2.755
Totales	3.688	3.824

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.167	-
Seguros	1.488	2.378
Totales	2.656	2.378

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	380.329	345.611	nacional
Obligaciones por prepago								(323.312)	(94.762)	
Total porción corto plazo								57.017	250.849	
Bonos largo plazo										
	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	1.901.648	2.464.148	nacional
	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	6.418.452	5.966.900	nacional
Obligaciones por prepago								(152.767)	-	
Total largo plazo								8.167.333	8.431.048	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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 ejercicio, si no en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.849.086)	-	(4.401.306)	-
Revalorización de excedentes	(135.774)	-	(83.624)	-
Déficit del ejercicio	-	(386.919)	-	(364.156)
Saldo final	(4.984.860)	(386.919)	(4.484.930)	(364.156)
Saldo actualizado	-	-	(4.610.508)	(374.352)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(3.455)	(1.308)
Seguros (a)	-	(265)
Otros gastos (a)	(3.188)	(2.383)
Totales	(6.643)	(3.956)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	31.607	-
Ventas de viviendas	16.508	-
Bienes recuperados	-	10.717
Otros	355	-
Totales	48.470	10.717

Nota 16 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General 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 y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo (1)	(12.214)	(13.143)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(5.541)	(5.543)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(7.914)	(7.915)
Remuneración banco pagador (4)	(989)	(990)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.502)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(5.505)	(5.510)
Totales	(33.665)	(34.656)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)

	<u>Institución</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Oportunidad</u>	<u>Cálculo</u>
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 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 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	661.220	273.259
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	302.726	43.968
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	344.220	512.135
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	19.970	35.262
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.011.745	2.938.648
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	983.916	352.489
	\$REAJUSTABLES	2.355.965	3.450.783
TOTAL ACTIVOS		3.339.882	3.803.272

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.688	3.824
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	459	460
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	492	491
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.936	3.934
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	476.079	94.762
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.656	2.378
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	57.017	250.849
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	478.735	97.140
	\$REAJUSTABLES	65.593	259.944
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		544.328	357.084

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	1.901.648	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	1.901.648
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.418.452	7,5%	6.418.452
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABL	(152.767)				-		(152.767)
Total pasivo largo plazo		1.748.881		-		6.418.452		8.167.333

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	2.196.091	7,5%	268.057	7,5%	-	7,5%	2.464.148
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.966.900	7,5%	5.966.900
Total pasivo largo plazo		2.196.091		268.057		5.966.900		8.431.048

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31.236	6.594	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	629.984	266.665	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	50.458	7.328	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	50.463	7.330	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	50.455	7.326	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	50.452	7.328	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	50.442	7.328	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	50.455	7.328	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 ejercicio 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 ejercicio 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 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 48 láminas de securitización por M\$157.952 y M\$755.205, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

I.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	169
Saldo Insoluto Total	10.151.724	2.296.616
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.168	17.103
Tasa de Originacion	12,11%	12,12%
Plazo Transcurrido	11	232
Plazo Remanente	222	8
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	27,23%

I.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Maps Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	169

Administrador Primario: Maps Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securizadora 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-2A	11.935.987	2.200.923	433	135	255	30	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.653.947	6.190.508	300	300	255	30	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	A	AA	AA+
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

I.3.

Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	2.294.962	2.196.387	2.057.732	2.136.817	2.023.357	1.884.039	1.920.481	2.001.166	1.879.656	1.718.562	1.616.568	1.531.225	1.560.113
1 cuota en mora	543.763	586.511	572.397	470.135	589.108	624.779	493.455	470.355	575.298	492.325	506.080	406.485	346.033
2 cuota en mora	301.873	301.018	346.915	299.916	298.014	366.763	432.480	371.339	276.044	269.290	270.972	277.174	208.067
3 cuota en mora	117.954	139.290	164.182	155.499	78.507	56.344	89.920	54.222	58.026	121.923	92.483	77.956	85.151
4 cuota en mora	-	13.755	50.252	45.787	69.052	13.755	36.249	38.537	31.397	45.621	38.482	4.438	30.653
5 cuota en mora	15.189	-	-	14.500	14.500	23.624	-	12.625	12.625	31.397	14.913	38.482	-
6 y mas cuotas en mora(1)	37.021	52.210	52.210	52.210	52.210	66.709	52.210	52.210	52.210	49.646	49.646	64.559	66.599
Activos en liquidación	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	-	-	-	-	-
TOTAL	3.310.762	3.289.171	3.243.688	3.174.862	3.124.748	3.036.013	3.024.794	3.000.454	2.885.256	2.728.765	2.589.144	2.400.319	2.296.616

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	69,32%	66,78%	63,44%	67,30%	64,75%	62,06%	63,49%	66,70%	65,15%	62,98%	62,44%	63,79%	67,93%
1 cuota en mora	16,42%	17,83%	17,65%	14,81%	18,85%	20,58%	16,31%	15,68%	19,94%	18,04%	19,55%	16,93%	15,07%
2 cuota en mora	9,12%	9,15%	10,70%	9,45%	9,54%	12,08%	14,30%	12,38%	9,57%	9,87%	10,47%	11,55%	9,06%
3 cuota en mora	3,56%	4,23%	5,06%	4,90%	2,51%	1,86%	2,97%	1,81%	2,01%	4,47%	3,57%	3,25%	3,71%
4 cuota en mora	0,00%	0,42%	1,55%	1,44%	2,21%	0,45%	1,20%	1,28%	1,09%	1,67%	1,49%	0,18%	1,33%
5 cuota en mora	0,46%	0,00%	0,00%	0,46%	0,46%	0,78%	0,00%	0,42%	0,44%	1,15%	0,58%	1,60%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,12%	1,59%	1,61%	1,64%	1,67%	2,20%	1,73%	1,74%	1,81%	1,82%	1,92%	2,69%	2,90%
Activos en liquidación	0,47%	0,47%	0,48%	0,49%	0,50%	0,51%	0,51%	0,52%	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												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	135	130	121	126	121	117	118	123	118	115	112	107	112
1 cuota en mora	31	35	34	30	38	37	29	27	36	30	33	28	28
2 cuota en mora	18	17	21	18	18	23	28	24	18	20	19	22	17
3 cuota en mora	7	8	9	9	5	4	5	4	3	7	5	5	6
4 cuota en mora	0	1	3	3	4	1	2	2	2	2	2	1	2
5 cuota en mora	1	0	0	1	1	1	0	1	1	2	1	2	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	4	4
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
TOTAL	194	194	191	190	190	187	185	184	181	179	175	169	169

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	69,59%	67,01%	63,35%	66,32%	63,68%	62,57%	63,78%	66,85%	65,19%	64,25%	64,00%	63,31%	66,27%
1 cuota en mora	15,98%	18,04%	17,80%	15,79%	20,00%	19,79%	15,68%	14,67%	19,89%	16,76%	18,86%	16,57%	16,57%
2 cuota en mora	9,28%	8,76%	10,99%	9,47%	9,47%	12,30%	15,14%	13,04%	9,94%	11,17%	10,86%	13,02%	10,06%
3 cuota en mora	3,61%	4,12%	4,71%	4,74%	2,63%	2,14%	2,70%	2,17%	1,66%	3,91%	2,86%	2,96%	3,55%
4 cuota en mora	0,00%	0,52%	1,57%	1,58%	2,11%	0,53%	1,08%	1,09%	1,10%	1,12%	1,14%	0,59%	1,18%
5 cuota en mora	0,52%	0,00%	0,00%	0,53%	0,53%	0,53%	0,00%	0,54%	0,55%	1,12%	0,57%	1,18%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,03%	1,55%	1,57%	1,58%	1,58%	2,14%	1,62%	1,63%	1,66%	1,68%	1,71%	2,37%	2,37%
Activos en liquidación	0,52%	0,52%	0,52%	0,53%	0,53%	0,53%	0,54%	0,54%	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 diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 32,07% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 4,23%.

Los mismos indicadores en relación a diciembre 2017 son 30,68% y 1,58% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, que levemente son superiores en 2018. Es por esto que seguimos el monitoreo de esta variable.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	25.361	-	45.484	25.361	-	41.624	-	24.341	29.192	13.149	30.157	14.886	-
Total Prepagos	25.361	-	45.484	25.361	-	41.624	-	24.341	29.192	13.149	30.157	14.886	-
Prepagos Acumulados	4.401.947	4.401.947	4.447.431	4.472.791	4.472.791	4.514.416	4.514.416	4.538.756	4.567.949	4.581.097	4.611.254	4.626.140	4.626.140

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,25%	0,00%	0,45%	0,25%	0,00%	0,41%	0,00%	0,24%	0,29%	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%
Total Prepagos	0,25%	0,00%	0,45%	0,25%	0,00%	0,41%	0,00%	0,24%	0,29%	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%
Prepagos Acumulados	43,36%	43,36%	43,81%	44,06%	44,06%	44,47%	44,47%	44,71%	45,00%	45,13%	45,42%	45,57%	45,57%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEEE
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	3	1	0	3	0	1	2	1	2	1	0
Total Prepagos	0	0	3	1	0	3	0	1	2	1	2	1	0
Prepagos Acumulados	222	222	225	226	226	229	229	230	232	233	235	236	236

Activos prepagado expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEEE
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales	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%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,56%	0,19%	0,00%	0,56%	0,00%	0,19%	0,37%	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,56%	0,19%	0,00%	0,56%	0,00%	0,19%	0,37%	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%
Prepagos Acumulados	41,26%	41,26%	41,82%	42,01%	42,01%	42,57%	42,57%	42,75%	43,12%	43,31%	43,68%	43,87%	43,87%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEEE
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	12,80%	11,77%	0,00%	12,46%	0,00%	11,83%	12,61%	12,91%	12,51%	12,58%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	237	233	-	230	-	236	239	237	237	239	-
Plazo Remanente	-	-	3	7	-	10	-	4	1	3	3	1	-

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en que los prepagos han tenido un bajo movimiento. Si bien en los patrimonios con mayor antigüedad, se puede tender a un leve aumento de los prepagos pero los créditos ya han recibido buena parte del interés del activo.

A diciembre de 2017, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 43,36% respecto a la cartera inicial, llegando a 45,57% a diciembre de 2018 teniendo una variación del 2,21% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de 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 provenientes de prepagos se reservan para rescatar pasivos.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	98.465	65.965	65.965	165.147	127.547	164.650	120.132	103.372	154.258	126.665	103.041	141.578	105.163
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.203.853	2.203.853	2.203.853	2.203.853	2.203.853

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	0,97%	0,65%	0,65%	1,63%	1,26%	1,62%	1,18%	1,02%	1,52%	1,25%	1,02%	1,39%	1,04%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	6	4	4	10	8	10	7	6	9	7	6	8	6
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	105	105	105	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,12%	0,74%	0,74%	1,86%	1,49%	1,86%	1,30%	1,12%	1,67%	1,30%	1,12%	1,49%	1,12%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

Los activos en procesos judiciales llegan a diciembre 2017 a un 0,97% y 1,04% a diciembre de 2018. 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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,23%	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%	12,19%	12,19%	12,19%	12,17%	12,16%	12,15%	12,13%	12,12%
Relación Deuda/Garantía	29,08%	28,78%	29,18%	28,34%	28,31%	27,17%	27,56%	27,36%	27,21%	27,03%	27,09%	26,73%	27,23%
Plazo Transcurrido	226	227	228	229	229	230	231	232	232	232	232	232	232
Plazo Remanente	14	13	12	11	11	10	9	8	8	8	8	8	8

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 29,08% a 27,23% entre diciembre de 2017 y 2018 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	2.711.679	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.200.923	2.200.923	2.200.923	2.200.923	2.200.923	2.200.923
Saldo Insoluto Total	8.470.292	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.391.432	8.391.432	8.391.432	6.190.508	6.190.508	6.190.508
Valor Par Preferente	2.811.524	2.560.353	2.575.970	2.591.587	2.607.204	2.622.821	2.638.439	2.214.442	2.227.950	2.241.457	2.254.964	2.268.471	2.281.978
Valor Par Total	8.782.172	8.566.361	8.619.921	8.672.181	8.724.440	8.776.699	8.828.958	8.442.938	8.494.436	8.545.935	8.597.433	8.648.931	8.700.429

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,22	1,29	1,27	1,25	1,23	1,19	1,19	1,36	1,31	1,24	1,18	1,09	1,04
Razón Activos/Pasivos	0,39	0,39	0,38	0,37	0,37	0,36	0,36	0,36	0,34	0,33	0,42	0,39	0,37
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,26	1,31	1,31	1,29	1,29	1,28	1,29	1,37	1,39	1,39	1,39	1,31	1,26
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,88	0,88	0,84	0,88	0,86	0,83	0,86	0,92	0,93	0,93	0,94	0,91	0,93

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	17.550	16.923	15.637	16.107	15.348	15.359	15.008	15.358	15.329	12.456	12.453	12.450	11.479
Ingresos deudores morosos	17.550	13.796	12.306	15.682	14.455	16.195	14.015	16.115	14.632	11.991	14.722	11.098	14.354
Ingresos por prepago	-	-	45.360	25.288	-	41.497	-	24.324	29.130	13.127	30.117	14.830	-

I.10.2 Egresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEEE
Gastos	2.764	9.468	2.440	4.011	1.946	2.841	2.656	10.512	2.947	1.635	3.208	2.826	3.944
Pago Ordinario de Capital	0	82.673	0	0	0	0	0	82.861	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	99.850	0	0	0	0	0	93.580	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	84.263	0	0	0	0	0	260.509	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo 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.

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.