

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

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-4

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4, 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-4, 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.

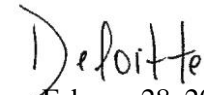
## Opinión

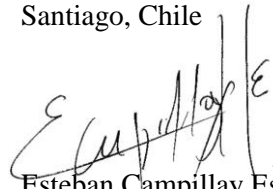
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-4 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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: 319

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		503.008	276.488
11.020	Valores negociables		-	123.368
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		964.480	990.578
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		964.480	990.578
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		55.207	55.656
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.522.695</b>	<b>1.446.090</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.131.634	9.752.121
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.131.634	9.752.121
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>9.131.634</b>	<b>9.752.121</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.654.329</b>	<b>11.198.211</b>

<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.553	7.708
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.412	2.411
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		246	246
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.608	3.606
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		142.584	30.776
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		8.982	8.060
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		480.989	674.924
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>646.374</b>	<b>728.117</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.796.454	17.735.246
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>17.796.454</b>	<b>17.735.246</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.265.152)	(6.797.589)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.265.152)	(6.797.589)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(523.347)	(467.563)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(7.788.499)</b>	<b>(7.265.152)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.654.329</b>	<b>11.198.211</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
(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
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	656.916	717.774
35.120	Intereses por inversiones	3.722	5.341
35.130	Reajustes por activos securitizados	294.042	188.088
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	25.237	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>979.917</b>	<b>911.203</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(53.108)	(54.661)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.378)	(19.338)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador	(986)	(987)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.265)	(7.256)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.069.152)	(1.081.791)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(512.488)	(311.178)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(32.444)	(22.997)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(13.779)	(10.388)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.710.101)</b>	<b>(1.510.151)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	206.837	131.385
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(523.347)</b>	<b>(467.563)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) 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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 2 - Principales 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\$7.553 (M\$7.708 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 la explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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



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

Notas a los Estados Financieros

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	117	-
Cuentas de resultado	IPC	8.836	4.639
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	197.884	126.746
<b>Totales</b>		<b>206.837</b>	<b>131.385</b>

**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	\$	-	20.924
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	-	19.836
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	20.926
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	20.922
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	20.922
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	-	19.838
<b>Totales</b>		<b>-</b>	<b>123.368</b>

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

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	120	140	32.880	37.506
4 o más	21	20	18.429	16.588
<b>Totales</b>	<b>141</b>	<b>160</b>	<b>(a) 51.310</b>	<b>54.094</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 495 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (524 al 31 de diciembre de 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 34 meses (45 en 2017).

El detalle de los activos securitizados 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	880.665	879.814	8.338.083	8.661.659	9.218.748	9.541.473	10,79
Aj. Tasa valoriz	83.815	110.764	793.551	1.090.462	877.366	1.201.226	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>964.480</b>	<b>990.578</b>	<b>9.131.634</b>	<b>9.752.121</b>	<b>10.096.114</b>	<b>10.742.699</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

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
Activos securitizados en mora (a)	51.310	54.094
Otros	3.897	1.562
<b>Totales</b>	<b>55.207</b>	<b>55.656</b>

(a) 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)	2.729	2.887
Administración maestra (b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>	<b>7.553</b>	<b>7.708</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.964	-
Seguros	6.266	4.976
Otros	752	3.084
<b>Totales</b>	<b>8.982</b>	<b>8.060</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	623.573	705.700	nacional
Obligaciones por prepago								(142.584)	(30.776)	
Total porción corto plazo								480.989	674.924	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.732.220	7.303.847	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.061.565	3.829.244	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.002.669	6.602.155	nacional
Total largo plazo								17.796.454	17.735.246	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.067.268)	-	(6.489.146)	-
Revalorización de excedentes	(197.884)	-	(123.294)	-
Déficit del Ejercicio	-	(523.347)	-	(454.828)
Saldo final	(7.265.152)	(523.347)	(6.612.440)	(454.828)
Saldo actualizado	-	-	(6.797.589)	(467.563)

**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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (7.399)	(3.981)
Seguros	(a) -	(870)
Otros gastos	(a) (6.380)	(5.537)
Totales	(13.779)	(10.388)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Ventas de viviendas	24.973	-
Otros	264	-
Totales	25.237	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Gastos devengados		M\$	
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(33.785)	(35.321)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.265)	(7.256)
Remuneración banco pagador	(4)	(986)	(987)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.378)	(19.338)
<b>Totales</b>		<b>(82.238)</b>	<b>(83.797)</b>

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

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

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

Al 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 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**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	MONTO	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	503.008	276.488
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	123.368
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	964.480	990.578
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	55.207	55.656
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.131.634	9.752.121
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	558.215	455.512
	\$REAJUSTABLES	10.096.114	10.742.699
TOTAL ACTIVOS		10.654.329	11.198.211

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.553	7.708
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.412	2.411
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	246	246
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.608	3.606
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	142.584	30.776
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.982	8.060
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	480.989	674.924
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	151.566	38.836
	\$REAJUSTABLES	494.808	689.281
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>646.374</b>	<b>728.117</b>

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	3.290.839	6,0%	2.841.113	6,0%	600.268	6,0%	-	-	6.732.220
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.061.565	6,0%	4.061.565
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.002.669	6,0%	7.002.669
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.290.839</b>		<b>2.841.113</b>		<b>600.268</b>		<b>11.064.234</b>		<b>17.796.454</b>

**31-12-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.205.425	6,0%	4.981.838	6,0%	1.116.584	6,0%	0	6,0%	7.303.847
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.829.244	6,0%	3.829.244
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.602.155	6,0%	6.602.155
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.205.425</b>		<b>4.981.838</b>		<b>1.116.584</b>		<b>10.431.399</b>		<b>17.735.246</b>



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	126.066	42.042	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	376.942	234.446	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	-	20.924	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	19.836	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	-	20.926	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	20.922	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	20.922	Cumple
Cuota de 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	-	19.838	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 11 láminas de securitización por M\$172.744 y M\$204.170, 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 4**

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

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	495
Saldo Insoluto Total	21.657.173	9.166.535
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.927	20.753
Tasa de Originación	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	206
Plazo Remanente	215	34
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	37,25%

### 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 a Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	495

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	26.187.501	7.249.430	950	387	264	72	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.598.816	4.002.817	290	290	264	72	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.756.579	6.901.408	500	500	264	72	6,00%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	6.471.290	6.653.196	6.441.353	6.596.052	6.473.247	6.420.293	6.440.554	6.415.359	6.448.713	5.948.449	6.188.382	6.137.771	6.414.752
1 cuota en mora	1.363.128	1.230.399	1.325.115	1.321.890	1.514.409	1.605.873	1.689.783	1.509.889	1.431.078	1.781.081	1.452.469	1.433.504	1.142.878
2 cuota en mora	948.291	994.408	1.080.028	905.123	970.343	937.595	750.892	913.448	944.432	793.536	871.244	897.928	852.775
3 cuota en mora	382.200	318.771	270.117	327.068	200.155	177.441	253.192	219.286	224.027	494.365	453.319	405.079	344.958
4 cuota en mora	184.250	105.329	169.888	41.431	140.503	113.240	72.967	92.649	34.788	53.450	163.272	186.731	203.849
5 cuota en mora	24.203	69.714	49.095	110.070	50.059	48.020	81.099	60.314	69.438	17.091	-	76.192	131.489
6 y mas cuotas en mora(1)	120.021	96.839	133.033	138.794	69.328	94.854	81.953	86.501	114.784	154.038	91.546	73.987	75.833
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	20.013	20.013	20.013	20.013	-	-	-
TOTAL	9.493.382	9.468.656	9.468.628	9.440.429	9.418.045	9.397.316	9.370.439	9.297.445	9.267.260	9.242.010	9.220.233	9.211.191	9.166.535

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado 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	
Al día	68,17%	70,27%	68,03%	69,87%	68,73%	68,32%	68,73%	69,00%	69,59%	64,36%	67,12%	66,63%	69,98%
1 cuota en mora	14,36%	12,99%	13,99%	14,00%	16,08%	17,09%	18,03%	16,24%	15,44%	19,27%	15,75%	15,56%	12,47%
2 cuota en mora	9,99%	10,50%	11,41%	9,59%	10,30%	9,98%	8,01%	9,82%	10,19%	8,59%	9,45%	9,75%	9,30%
3 cuota en mora	4,03%	3,37%	2,85%	3,46%	2,13%	1,89%	2,70%	2,36%	2,42%	5,35%	4,92%	4,40%	3,76%
4 cuota en mora	1,94%	1,11%	1,79%	0,44%	1,49%	1,21%	0,78%	1,00%	0,38%	0,58%	1,77%	2,03%	2,22%
5 cuota en mora	0,25%	0,74%	0,52%	1,17%	0,53%	0,51%	0,87%	0,65%	0,75%	0,18%	0,00%	0,83%	1,43%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,26%	1,02%	1,40%	1,47%	0,74%	1,01%	0,87%	0,93%	1,24%	1,67%	0,99%	0,80%	0,83%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,22%	0,22%	0,22%	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												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	364	373	361	367	361	360	358	356	354	325	343	340	354
1 cuota en mora	72	67	72	72	79	82	85	81	78	100	73	76	60
2 cuota en mora	50	49	54	45	48	45	40	44	46	38	48	43	42
3 cuota en mora	18	17	16	19	12	12	14	12	13	24	20	21	18
4 cuota en mora	10	5	9	3	9	8	6	5	2	5	10	10	11
5 cuota en mora	1	4	2	5	3	3	4	4	3	1	0	4	6
6 y mas cuotas en mora(1)	9	7	8	8	5	6	6	6	8	9	6	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-
TOTAL	524	522	522	519	517	516	513	508	504	502	500	498	495

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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	69,47%	71,46%	69,16%	70,71%	69,83%	69,77%	69,79%	70,08%	70,24%	64,74%	68,60%	68,27%	71,52%
1 cuota en mora	13,74%	12,84%	13,79%	13,87%	15,28%	15,89%	16,57%	15,94%	15,48%	19,92%	14,60%	15,26%	12,12%
2 cuota en mora	9,54%	9,39%	10,34%	8,67%	9,28%	8,72%	7,80%	8,66%	9,13%	7,57%	9,60%	8,63%	8,48%
3 cuota en mora	3,44%	3,26%	3,07%	3,66%	2,32%	2,33%	2,73%	2,36%	2,58%	4,78%	4,00%	4,22%	3,64%
4 cuota en mora	1,91%	0,96%	1,72%	0,58%	1,74%	1,55%	1,17%	0,98%	0,40%	1,00%	2,00%	2,01%	2,22%
5 cuota en mora	0,19%	0,77%	0,38%	0,96%	0,58%	0,58%	0,78%	0,79%	0,60%	0,20%	0,00%	0,80%	1,21%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,72%	1,34%	1,53%	1,54%	0,97%	1,16%	1,17%	1,18%	1,59%	1,79%	1,20%	0,80%	0,81%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	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 términos de saldo insoluto es de un 30,01% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,48%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2017, alcanzaron un 31,83% y un 3,45% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	30.791	19.213	-	21.198	18.000	20.757	-	65.166	16.484	25.250	18.579	-	41.045
Total Prepagos	30.791	19.213	-	21.198	18.000	20.757	-	65.166	16.484	25.250	18.579	-	41.045
Prepagos Acumulados	8.182.743	8.201.956	8.201.956	8.223.154	8.241.155	8.261.912	8.261.912	8.327.077	8.343.562	8.368.812	8.387.391	8.387.391	8.428.437

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

Prepago	Saldo Insoluto 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
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%
Total Prepagos	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%
Prepagos Acumulados	37,78%	37,87%	37,87%	37,97%	38,05%	38,15%	38,15%	38,45%	38,53%	38,64%	38,73%	38,73%	38,92%

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

Prepago	Numero 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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	1	0	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2
Total Prepagos	2	1	0	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2
Prepagos Acumulados	394	395	395	396	397	398	398	401	402	404	405	405	407

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%
Prepagos Acumulados	35,82%	35,91%	35,91%	36,00%	36,09%	36,18%	36,18%	36,45%	36,55%	36,73%	36,82%	36,82%	37,00%

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	11,40%	11,08%	0,00%	10,91%	11,18%	10,95%	11,01%	10,34%	11,31%	10,98%	11,14%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	196	194	-	199	203	196	204	202	202	201	209	-	-
Plazo Remanente	44	46	-	41	37	44	36	38	38	28	31	-	-

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

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

A diciembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,92% y a diciembre 2017 llegó a un 37,78% teniendo una variación al alza de un 1,13% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.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 prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al contrato de emisión.

## I.6 Activos en incumplimiento

### I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	422.087	537.092	518.320	491.305	414.755	401.027	351.381	408.580	346.171	410.069	497.204	481.492	546.437
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	20.013	20.013	20.013	20.013	-	-	-
Activos Liquidados	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.785.578	2.785.578	2.785.578

### 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	1,95%	2,48%	2,39%	2,27%	1,92%	1,85%	1,62%	1,89%	1,60%	1,89%	2,30%	2,22%	2,52%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,86%	12,86%	12,86%

### 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	22	26	25	25	23	23	21	21	18	21	26	24	27
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0
Activos Liquidados	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	135	135	135

### 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	2,00%	2,36%	2,27%	2,27%	2,09%	2,09%	1,91%	1,91%	1,64%	1,91%	2,36%	2,18%	2,45%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,27%	12,27%	12,27%

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

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

Podemos apreciar que a diciembre de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,52% y a diciembre de 2017 fue de 1,95% en términos de saldo insoluto.

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

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

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

	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	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	39,06%	38,78%	38,61%	38,46%	38,12%	37,97%	37,68%	37,45%	37,34%	37,25%	37,16%	37,15%	37,15%
Plazo Transcurrido	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	206	206
Plazo Remanente	45	44	43	42	42	40	40	39	38	37	36	34	34

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 39,06% a diciembre de 2017 a un 37,25% a diciembre de 2018. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

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

	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	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	7.898.668	7.780.024	7.780.024	7.780.024	7.620.470	7.620.470	7.620.470	7.432.527	7.432.527	7.432.527	7.249.430	7.249.430	7.249.430
Saldo Insoluto Total	18.185.673	18.217.978	18.217.978	18.217.978	18.211.588	18.211.588	18.211.588	18.179.059	18.179.059	18.179.059	18.153.655	18.153.655	18.153.655
Valor Par Preferente	8.014.578	7.818.085	7.856.140	7.894.194	7.657.754	7.695.028	7.732.302	7.468.891	7.505.246	7.541.600	7.284.876	7.320.335	7.355.793
Valor Par Total	18.452.529	18.307.092	18.396.201	18.485.310	18.300.666	18.389.744	18.478.823	18.268.006	18.356.925	18.445.845	18.242.438	18.331.233	18.420.027

## 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	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,20	1,22	1,22	1,21	1,24	1,23	1,23	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26
Razón Activos/Pasivos Total	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,50
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,21	1,22	1,22	1,22	1,24	1,24	1,24	1,26	1,26	1,26	1,29	1,28	1,28
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,82	0,86	0,83	0,85	0,85	0,85	0,85	0,87	0,88	0,81	0,87	0,86	0,90

## Comentarios

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

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

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	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	46.680	45.333	44.524	47.371	47.210	47.750	46.195	46.480	47.508	43.090	45.658	45.056	44.190
Ingresos deudores morosos	27.075	33.495	33.529	37.406	38.052	31.905	32.481	34.920	34.606	29.348	34.613	35.644	28.973
Ingresos por prepago	30.737	19.205	-	21.198	17.975	20.741	-	65.077	16.440	25.208	18.337	-	41.009

### 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 EEFF
Gastos	10.997	13.752	6.074	11.291	10.745	8.390	6.981	18.798	8.309	13.747	10.907	8.750	7.585
Pago Ordinario de Capital	0	61.279	0	0	63.628	0	0	74.372	0	0	70.515	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	116.680	0	0	113.394	0	0	111.676	0	0	108.774	0	0
Prepagos Preferentes	0	58.159	0	0	114.156	0	0	113.325	0	0	112.096	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### I.10.3 Análisis

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

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

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

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