

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

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-5

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5, 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-5, 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.

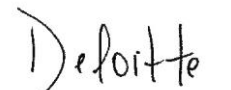
Opinión

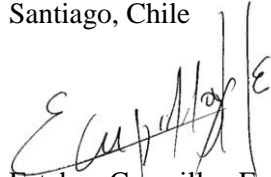
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-5 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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: 341

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
11.010	Disponible		127.930	127.609
11.020	Valores negociables		40.115	69.878
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		347.608	338.091
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		361.390	353.623
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(13.782)	(15.532)
11.200	Otros activos circulantes		41.544	42.783
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		557.197	578.361
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.180.359	1.463.371
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.180.359	1.463.371
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		1.180.359	1.463.371
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.737.556	2.041.732
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.757	2.755
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.067	1.607
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		12.738	28.302
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.076	3.102
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		64.836	111.904
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		86.114	149.695
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.037.281	2.205.262
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		2.037.281	2.205.262
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(313.225)	(218.981)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(313.225)	(218.981)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(72.614)	(94.244)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(385.839)	(313.225)
20.000	TOTAL PASIVOS		1.737.556	2.041.732

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

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

Para el 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	126.876	146.010
35.120	Intereses por inversiones	1.668	2.048
35.130	Reajustes por activos securitizados	47.281	33.592
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	5.949	1.467
35.100	TOTAL INGRESOS	181.774	183.117
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(22.026)	(23.629)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.704)	(15.201)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(149.547)	(161.284)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(60.482)	(40.580)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(2.172)	(6.085)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(225)	(20.605)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(5.656)	(7.092)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(263.884)	(282.606)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	9.496	5.245
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(72.614)	(94.244)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) 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.

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	2,8	1,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$27.565,79 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$13.782 y M\$15.532 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.757 (M\$2.755 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 explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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
Cuentas de resultado	IPC	965	1.162
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	8.531	4.083
Totales		9.496	5.245

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	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	40.115	69.878
Totales		40.115	69.878

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	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	32	33	5.094	5.648
4 o más	4	5	36.449	37.135
Totales	36	38	41.544	42.783

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 215 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (242 al 31 de diciembre de 2017) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 87 meses (94 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	351.635	343.262	1.148.497	1.420.493	1.500.131	1.763.755	9,03
Aj. Tasa valorización	9.755	10.361	31.863	42.878	41.618	53.239	7,97
Prov. Activos securitizados	(13.782)	(15.532)	-	-	(13.782)	(15.532)	
Totales	347.608	338.091	1.180.359	1.463.371	1.527.967	1.801.462	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Activos Securitizados en mora (a)	41.544	42.783
Totales	41.544	42.783

(a) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 maestra (a)	2.757	2.755
Totales	2.757	2.755

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

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Banco custodio	1.710	1.708
Facturas por pagar	341	1.369
Otros	25	25
Totales	2.076	3.102

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 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 M\$ 2018	Valor par M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	77.574	140.206	nacional
Obligaciones por prepago								(12.738)	(28.302)	
Total porción corto plazo								64.836	111.904	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	12.668	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	276.587	568.424	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	17.753	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	498.304	463.264	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	44.975	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.262.390	1.173.574	nacional
Total largo plazo								2.037.281	2.205.262	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(304.694)	-	(209.045)	-
Revalorización de excedentes	(8.531)	-	(3.972)	-
Déficit del Ejercicio	-	(72.614)	-	(91.677)
Saldo final	(313.225)	(72.614)	(213.017)	(91.677)
Saldo actualizado	-	-	(218.981)	(94.244)

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-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(604)	(1.455)
Banco custodio	(a)	(2.225)	(2.528)
Otros gastos	(a)	(2.827)	(3.109)
Totales		(5.656)	(7.092)

(a) Estos saldos devengados se presentan 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	2.332	-
Liberación de provisiones	3.617	1.467
Totales	5.949	1.467

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(10.984)	(12.577)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(11.042)	(11.052)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.704)	(15.201)
Totales		(45.802)	(46.960)

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

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

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

Al 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones 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) Activo

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	127.930	127.609
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	40.115	69.878
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	361.390	353.623
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.782)	(15.532)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	41.543	42.783
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.180.359	1.463.371
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	195.806	224.738
	\$REAJUSTABLES	1.541.749	1.816.994
TOTAL ACTIVOS		1.737.556	2.041.732

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

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	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.757	2.755
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.067	1.607
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	12.738	28.302
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.076	3.102
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	64.836	111.904
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	14.814	31.404
	\$REAJUSTABLES	71.300	118.291
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		86.114	149.695

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-5A1	\$REAJUSTABLES	139.307	5,8%	78.294	5,8%	58.986	5,8%	-	5,8%	276.587
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	498.304	7,5%	498.304
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.262.390	7,5%	1.262.390
Total pasivo largo plazo		139.307		78.294		58.986		1.760.694		2.037.281

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-5A1	\$REAJUSTABLES	239.820	5,8%	191.801	5,8%	136.803	5,8%	0	5,8%	568.424
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	463.264	7,5%	463.264
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.173.574	7,5%	1.173.574
Total pasivo largo plazo		239.820		191.801		136.803		1.636.838		2.205.262

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31.824	12.801	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	96.106	114.808	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	40.115	69.878	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el 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.

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

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.

En octubre de 2018 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

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 20 láminas de securitización por M\$20.170 y M\$75.907, 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 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	215
Saldo Insoluto Total	8.818.985	1.501.922
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.505	9.252
Tasa de Originación	9,03%	8,80%
Plazo Transcurrido	16	198
Plazo Remanente	240	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	28,80%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	215

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.
 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-5A	8.821.053	349.206	640	88	285	102	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	165.395	489.383	30	30	285	102	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	419.000	1.239.770	76	76	285	102	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	1.506.277	1.455.556	1.438.466	1.413.436	1.441.002	1.411.920	1.420.741	1.411.730	1.338.429	1.327.017	1.357.946	1.361.144	1.246.883
1 cuota en mora	212.119	228.438	191.141	182.265	150.427	188.743	179.233	150.356	223.696	205.393	146.788	134.245	188.660
2 cuota en mora	26.077	37.738	68.529	73.656	31.811	23.100	14.637	43.377	23.376	31.204	18.276	4.741	41.955
3 cuota en mora	14.968	8.077	-	10.227	31.590	3.969	-	-	-	7.167	17.587	13.259	-
4 cuota en mora	-	8.821	7.967	-	-	9.152	3.914	-	-	-	7.084	8.545	-
5 cuota en mora	-	-	8.793	7.856	-	-	-	3.857	-	-	-	-	8.490
6 y mas cuotas en mora(1)	27.014	17.725	17.504	26.077	29.551	29.247	29.054	20.194	20.013	16.402	16.291	16.181	15.933
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.786.456	1.756.354	1.732.400	1.713.517	1.684.380	1.666.131	1.647.580	1.629.513	1.605.514	1.587.183	1.563.973	1.538.116	1.501.922

(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	84,32%	82,87%	83,03%	82,49%	85,55%	84,74%	86,23%	86,64%	83,36%	83,61%	86,83%	88,49%	83,02%
1 cuota en mora	11,87%	13,01%	11,03%	10,64%	8,93%	11,33%	10,88%	9,23%	13,93%	12,94%	9,39%	8,73%	12,56%
2 cuota en mora	1,46%	2,15%	3,96%	4,30%	1,89%	1,39%	0,89%	2,66%	1,46%	1,97%	1,17%	0,31%	2,79%
3 cuota en mora	0,84%	0,46%	0,00%	0,60%	1,88%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	1,12%	0,86%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,50%	0,46%	0,00%	0,00%	0,55%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,56%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,51%	0,46%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,51%	1,01%	1,01%	1,52%	1,75%	1,76%	1,76%	1,24%	1,25%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	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	204	195	188	184	187	189	191	191	184	183	186	188	179
1 cuota en mora	26	29	24	25	23	24	22	18	26	26	21	20	26
2 cuota en mora	5	7	10	11	4	3	2	6	4	4	3	1	6
3 cuota en mora	2	2	0	1	4	1	0	0	0	1	2	2	0
4 cuota en mora	0	1	2	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0
5 cuota en mora	1	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	3	3	4	5	5	5	4	4	3	3	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	242	237	228	227	223	223	221	220	218	217	216	215	215

(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	84,30%	82,28%	82,46%	81,06%	83,86%	84,75%	86,43%	86,82%	84,40%	84,33%	86,11%	87,44%	83,26%
1 cuota en mora	10,74%	12,24%	10,53%	11,01%	10,31%	10,76%	9,95%	8,18%	11,93%	11,98%	9,72%	9,30%	12,09%
2 cuota en mora	2,07%	2,95%	4,39%	4,85%	1,79%	1,35%	0,90%	2,73%	1,83%	1,84%	1,39%	0,47%	2,79%
3 cuota en mora	0,83%	0,84%	0,00%	0,44%	1,79%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,93%	0,93%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,42%	0,88%	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,47%	0,00%
5 cuota en mora	0,41%	0,00%	0,44%	0,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,65%	1,27%	1,32%	1,76%	2,24%	2,24%	2,26%	1,82%	1,83%	1,38%	1,39%	1,40%	1,40%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 16,98% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,63%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2017, alcanzaban un 15,68% para la morosidad total y un 1,51% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	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	8.435	992	3.721	-	10.034	-	-	-	5.596	-	5.265	7.884	-
Total Prepagos	8.435	992	3.721	-	10.034	-	-	-	5.596	-	5.265	7.884	-
Prepagos Acumulados	3.017.784	3.018.777	3.022.498	3.022.498	3.032.532	3.032.532	3.032.532	3.032.532	3.038.128	3.038.128	3.043.393	3.051.277	3.051.277

Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,10%	0,01%	0,04%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%
Total Prepagos	0,10%	0,01%	0,04%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,22%	34,23%	34,27%	34,27%	34,39%	34,39%	34,39%	34,39%	34,45%	34,45%	34,51%	34,60%	34,60%

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	1	1	1	0	2	0	0	0	1	0	1	1	0
Total Prepagos	1	1	1	0	2	0	0	0	1	0	1	1	0
Prepagos Acumulados	177	178	179	179	181	181	181	181	182	182	183	184	184

Activos prepagados 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	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,72%	36,93%	37,14%	37,14%	37,55%	37,55%	37,55%	37,55%	37,76%	37,76%	37,97%	38,17%	38,17%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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 Originación	8,50%	10,70%	9,30%	0,00%	8,74%	0,00%	0,00%	0,00%	7,82%	0,00%	8,18%	10,75%	0,00%
Plazo Transcurrido	182	236	186	-	186	-	-	-	188	-	191	247	-
Plazo Remanente	58	4	54	-	54	-	-	-	52	-	49	53	-

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

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

A diciembre de 2017 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,22%, y en diciembre de 2018 llegó a un 34,60%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

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

A diciembre de 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,22% y a diciembre de 2017 fue de un 0,24%. 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	8,82%	8,83%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,80%
Relación Deuda/Garantía	30,48%	30,61%	31,33%	31,12%	31,17%	30,83%	30,79%	30,52%	30,32%	30,15%	29,82%	29,49%	28,80%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	94	94	93	92	92	91	91	90	89	89	88	87	87

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2017 fue de un 30,48% y a diciembre de 2018 fue de un 38,80% teniendo una variación a la baja, en promedio de 1,68%.

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

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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	699.149	594.230	594.230	594.230	505.387	505.387	505.387	418.384	418.384	418.384	349.206	349.206	349.206
Saldo Insoluto Total	2.307.663	2.232.091	2.232.091	2.232.091	2.173.130	2.173.130	2.173.130	2.116.554	2.116.554	2.116.554	2.078.358	2.078.358	2.078.358
Valor Par Preferente	709.076	597.047	599.859	602.671	507.782	510.174	512.565	420.373	422.353	424.332	350.856	352.508	354.585
Valor Par Total	2.346.941	2.244.857	2.257.630	2.270.402	2.185.683	2.198.217	2.210.750	2.128.864	2.141.171	2.153.478	2.090.518	2.102.687	2.117.389

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
Razón Tasas Preferente	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	1,41	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	2,56	2,96	2,92	2,88	3,33	3,30	3,26	3,89	3,84	3,79	4,48	4,40	4,30
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,72
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,60	2,98	2,95	2,92	3,35	3,32	3,28	3,89	3,85	3,81	4,49	4,44	4,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,19	2,48	2,45	2,41	2,87	2,81	2,83	3,37	3,21	3,19	3,90	3,93	3,61

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

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	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	24.568	24.394	24.255	23.528	22.405	24.933	21.929	23.660	23.508	21.762	22.630	23.263	22.440
Ingresos deudores morosos	4.493	6.754	5.690	5.558	6.339	7.351	5.305	5.820	6.777	5.011	5.989	5.240	5.245
Ingresos por prepagos	8.512	799	3.608	-	10.091	-	-	-	6.105	-	5.272	7.964	-

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	2.261	6.957	180	180	6.143	1.803	2.344	4.829	1.880	386	14.568	25	2.203
Pago Ordinario de Capital	0	28.579	0	0	21.438	0	0	20.698	0	0	17.544	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	9.991	0	0	7.519	0	0	7.164	0	0	5.923	0	0
Prepagos Preferentes	0	77.042	0	0	66.677	0	0	66.192	0	0	51.450	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

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.