

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

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-7

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7, 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-7, 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.

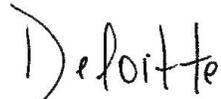
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

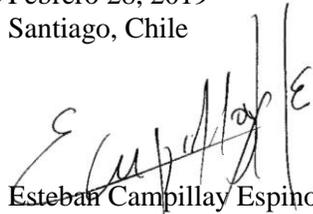
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-7 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.

Deloitte

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: 420

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
11.010	Disponible		368.584	362.197
11.020	Valores negociables		-	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		891.348	929.910
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		891.348	930.828
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(918)
11.200	Otros activos circulantes		53.543	76.547
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.313.475	1.368.654
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.219.699	3.976.951
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.219.699	3.976.951
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		3.219.699	3.976.951
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.533.173	5.345.605
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.117	7.217
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.040	8.035
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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		16.324	41.502
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.995	4.682
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	108.811
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		40.116	172.272
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		4.224.999	4.889.911
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		4.224.999	4.889.911
23.100	Reservas de excedentes anteriores		283.422	243.983
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		283.422	243.983
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		(15.364)	39.439
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		268.058	283.422
20.000	TOTAL PASIVOS		4.533.173	5.345.605

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(cifras en miles de pesos)**

	Para el 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	289.267	363.059
35.120	Intereses por inversiones	2.772	3.693
35.130	Reajustes por activos securitizados	126.964	90.208
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	4.253	24.064
35.100	TOTAL INGRESOS	423.256	481.024
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(47.502)	(48.673)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.349)	(19.321)
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	(198.282)	(234.119)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(125.783)	(89.997)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(3.368)	(6.362)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(21.091)	(16.984)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(7.883)	(13.318)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(431.330)	(436.904)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7.290)	(4.681)
23.200	EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL EJERCICIO	(15.364)	39.439

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

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

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, y por el ejercicio 2017 (M\$918). Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 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 gasto de administración primaria y maestra por M\$7.117 (M\$7.217 al 31 de diciembre de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 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	152	149
Cuentas de resultado	IPC	278	(281)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(7.720)	(4.549)
Totales		(7.290)	(4.681)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	117	130	37.715	37.120
4 o más	16	14	14.424	13.383
Totales	133	144 (a)	52.139	50.503

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 416 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (435 al 31 de diciembre 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 64 meses (76 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
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	%
Valor par	804.678	826.071	2.906.632	3.529.378	3.711.310	4.355.449	11,49
Aj. Tasa valorización	86.670	104.757	313.067	447.573	399.737	552.330	6,88
Prov. Activos securitizados	-	(918)	-	-	-	(918)	
Totales	891.348	929.910	3.219.699	3.976.951	4.111.047	4.906.861	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	24.736
Activos securitizados en mora (b)	52.139	50.503
Otros	1.404	1.308
Totales	53.543	76.547

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

b) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 8 - 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)	2.293	2.396
Administración maestra	(b)	4.824	4.821
Totales		7.117	7.217

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.145	-
Seguros	5.818	4.682
Otros	33	-
Totales	6.995	4.682

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M\$ 2018	Valor par M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	150.313	nacional
Obligaciones por prepago								-	(41.502)	
Total porción corto plazo								-	108.811	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	785.531	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	56.161	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.565.253	1.545.190	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	50.726	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.413.774	1.352.028	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	45.291	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.262.296	1.207.163	nacional
Obligaciones por prepago								(16.324)	-	
Total largo plazo								4.224.999	4.889.911	

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

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	M\$ 31-12-2018		M\$ 31-12-2017	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	275.703	-	232.912	-
Revalorización de excedentes	7.720	-	4.425	-
Excedentes del Ejercicio	-	(15.364)	-	38.365
Saldo final	283.422	(15.364)	237.337	38.365
Saldo actualizado	-	-	243.983	39.439

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (3.049)	(5.860)
Seguros	(a) (221)	(2.675)
Otros gastos	(a) (4.613)	(4.783)
Totales	(7.883)	(13.318)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	4.253	8.767
Bienes recuperados	-	15.297
Total	4.253	24.064

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.179)	(29.334)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.323)	(19.339)
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)	(19.349)	(19.321)
Total		(74.923)	(76.124)

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

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

Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 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 17 - Retiro de Excedentes

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - 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	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	368.584	362.197
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	891.348	930.828
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(918)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	53.543	76.547
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.219.699	3.976.951
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	422.126	437.826
	\$REAJUSTABLES	4.111.047	4.907.779
TOTAL ACTIVOS		4.533.173	5.345.605

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 20 - 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	7.117	7.217
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.040	8.035
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	16.324	41.502
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.995	4.682
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	108.811
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	23.319	46.184
	\$REAJUSTABLES	16.797	126.088
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		40.116	172.272

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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.565.253	4,5%	1.565.253
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.413.774	4,5%	1.413.774
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.262.296	4,5%	1.262.296
Obligaciones por pre	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(16.324)	-	(16.324)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		4.224.999		4.224.999

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-7A	\$REAJUSTABLES	0	4,5%	0	4,5%	0	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	281.487	4,5%	257.767	4,5%	246.276	4,5%	-	4,5%	785.530
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.545.190	4,5%	1.545.190
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.352.028	4,5%	1.352.028
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.207.163	4,5%	1.207.163
Total pasivo largo plazo		281.487		257.767		246.276		4.104.381		4.889.911

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	85.802	90.004	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	282.782	272.193	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

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

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)

El 21 de junio de 2017, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de laminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las laminas, para luego pagar el 03 de julio de 2017, estas laminas, por un monto de M\$188.506, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$52.002, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$55.548 y M\$240.508, respectivamente.

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

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

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 28 láminas de securitización por M\$282.753.

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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	416
Saldo Insoluto Total	13.984.015	3.689.189
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.653	9.885
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	174
Plazo Remanente	223	64
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	39,86%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	416

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa 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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.975.856	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.508.487	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	882.105	1.598.050	160	155	234	69	4,50%
BSECS-7D	771.842	1.398.293	140	140	234	69	4,50%
BSECS-7E	689.145	1.248.476	125	125	234	69	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												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	2.906.482	2.977.271	2.775.903	2.804.047	2.849.972	2.878.668	2.715.947	2.750.266	2.602.486	2.554.797	2.498.012	2.383.972	2.449.854
1 cuota en mora	667.836	519.339	669.270	693.831	582.796	460.459	649.009	434.409	678.229	610.417	637.293	635.695	543.267
2 cuota en mora	484.441	472.285	458.281	384.736	370.043	391.572	298.345	513.937	317.337	381.373	422.804	394.852	387.685
3 cuota en mora	122.144	194.366	163.520	87.246	184.636	108.582	181.410	104.006	165.284	134.411	71.726	211.871	166.801
4 cuota en mora	70.431	32.528	75.668	119.636	61.417	100.477	46.007	59.432	51.934	103.399	70.127	41.459	58.825
5 cuota en mora	48.847	44.160	32.224	48.157	50.363	38.427	40.660	30.653	18.111	18.028	67.702	37.021	36.993
6 y mas cuotas en mora(1)	31.949	50.969	74.428	50.087	46.283	62.354	66.819	39.447	44.436	23.982	15.547	27.648	45.732
Activos en liquidación	7.460	7.460	7.460	7.460	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.332.129	4.290.918	4.249.294	4.187.740	4.145.509	4.040.538	3.998.197	3.932.150	3.877.818	3.826.407	3.783.212	3.732.518	3.689.157

(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	67,09%	69,39%	65,33%	66,96%	68,75%	71,24%	67,93%	69,94%	67,11%	66,77%	66,03%	63,87%	66,41%
1 cuota en mora	15,42%	12,10%	15,75%	16,57%	14,06%	11,40%	16,23%	11,05%	17,49%	15,95%	16,85%	17,03%	14,73%
2 cuota en mora	11,18%	11,01%	10,78%	9,19%	8,93%	9,69%	7,46%	13,07%	8,18%	9,97%	11,18%	10,58%	10,51%
3 cuota en mora	2,82%	4,53%	3,85%	2,08%	4,45%	2,69%	4,54%	2,65%	4,26%	3,51%	1,90%	5,68%	4,52%
4 cuota en mora	1,63%	0,76%	1,78%	2,86%	1,48%	2,49%	1,15%	1,51%	1,34%	2,70%	1,85%	1,11%	1,59%
5 cuota en mora	1,13%	1,03%	0,76%	1,15%	1,21%	0,95%	1,02%	0,78%	0,47%	0,47%	1,79%	0,99%	1,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,74%	1,19%	1,75%	1,20%	1,12%	1,54%	1,67%	1,00%	1,15%	0,63%	0,41%	0,74%	1,24%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	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	291	301	283	288	299	305	291	295	284	281	280	270	283
1 cuota en mora	67	55	70	72	59	48	68	50	72	66	67	71	58
2 cuota en mora	51	48	48	43	40	43	34	53	35	41	44	40	41
3 cuota en mora	12	19	17	8	19	11	19	12	18	16	10	24	18
4 cuota en mora	6	3	7	12	6	10	4	5	5	11	8	5	7
5 cuota en mora	5	4	3	5	5	3	4	3	2	2	7	4	4
6 y mas cuotas en mora(1)	3	5	7	5	5	7	7	5	5	3	2	3	5
Activos en liquidación	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	435	435	435	433	433	427	427	423	421	420	418	417	416

(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	66,90%	69,20%	65,06%	66,51%	69,05%	71,43%	68,15%	69,74%	67,46%	66,90%	66,99%	64,75%	68,03%
1 cuota en mora	15,40%	12,64%	16,09%	16,63%	13,63%	11,24%	15,93%	11,82%	17,10%	15,71%	16,03%	17,03%	13,94%
2 cuota en mora	11,72%	11,03%	11,03%	9,93%	9,24%	10,07%	7,96%	12,53%	8,31%	9,76%	10,53%	9,59%	9,86%
3 cuota en mora	2,76%	4,37%	3,91%	1,85%	4,39%	2,58%	4,45%	2,84%	4,28%	3,81%	2,39%	5,76%	4,33%
4 cuota en mora	1,38%	0,69%	1,61%	2,77%	1,39%	2,34%	0,94%	1,18%	1,19%	2,62%	1,91%	1,20%	1,68%
5 cuota en mora	1,15%	0,92%	0,69%	1,15%	1,15%	0,70%	0,94%	0,71%	0,48%	0,48%	1,67%	0,96%	0,96%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,69%	1,15%	1,61%	1,15%	1,15%	1,64%	1,64%	1,18%	1,19%	0,71%	0,48%	0,72%	1,20%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	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 2017, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 32,92% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,5%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2018 son 33,59% y 3,83% respectivamente. Si bien la mora ha disminuido durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	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	10.310	-	12.483	7.195	-	62.381	-	23.348	11.633	8.518	-	7.691	-
Total Prepagos	10.310	-	12.483	7.195	-	62.381	-	23.348	11.633	8.518	-	7.691	-
Prepagos Acumulados	2.782.565	2.782.565	2.795.048	2.802.242	2.802.242	2.864.624	2.864.624	2.887.972	2.899.605	2.908.123	2.908.123	2.915.813	2.915.813

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	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%
Total Prepagos	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%
Prepagos Acumulados	19,90%	19,90%	19,99%	20,04%	20,04%	20,48%	20,48%	20,65%	20,74%	20,80%	20,80%	20,85%	20,85%

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	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1	0	1	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1	0	1	0
Prepagos Acumulados	197	197	197	197	197	197	197	201	203	204	204	205	205

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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%
Prepagos Acumulados	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,67%	25,93%	26,05%	26,05%	26,18%	26,18%

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 Originacion	10,51%	0,00%	11,34%	12,87%	0,00%	11,09%	0,00%	12,33%	11,90%	11,92%	11,44%	11,44%	11,44%
Plazo Transcurrido	159	-	157	160	-	168	-	168	170	165	172	173	174
Plazo Remanente	79	-	81	78	-	70	-	67	59	73	66	65	64

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

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

A diciembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,85% y el de diciembre 2017 un 19,90% teniendo una variación al alza de un 0,95% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A diciembre de 2018 el indicador muestra un 1,75% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2017 fue de un 1,66% respecto a la cartera vigente.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	43,58%	43,17%	42,73%	42,32%	41,89%	41,48%	41,05%	40,70%	40,32%	39,86%	39,56%	39,10%	38,70%
Plazo Transcurrido	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
Plazo Remanente	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 43,58% en diciembre de 2017 a 38,70% en diciembre de 2018, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	926.180	664.112	664.112	664.112	446.438	446.438	446.438	132.334	132.334	132.334	0	0	0
Saldo Insoluto Total	4.988.208	4.771.086	4.771.086	4.771.086	4.152.417	4.152.417	4.152.417	4.330.699	4.330.699	4.330.699	4.244.820	4.244.820	4.244.820
Valor Par Preferente	936.431	666.564	669.014	671.463	448.075	449.721	451.368	132.831	133.320	133.808	0	0	0
Valor Par Total	5.043.390	4.788.684	4.806.281	4.823.878	4.615.791	4.632.753	4.649.715	4.346.697	4.362.670	4.378.643	4.210.379	4.225.851	4.246.405

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	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	4,68	6,46	6,40	6,31	9,29	9,05	8,96	29,71	29,30	28,91	No aplica	No aplica	No aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,87	0,90	0,89	0,88	1,00	0,97	0,96	0,91	0,90	0,88	0,89	0,88	0,87
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,72	6,46	6,42	6,34	9,31	9,22	9,13	29,89	29,57	29,25	0,89	0,88	0,87
Razón Activos sin Mora/Pasivo	3,18	4,48	4,20	4,25	6,41	6,62	6,25	20,96	19,94	19,64	0,59	0,57	0,58

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2018 en 0,58%.

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	47.194	47.838	44.595	43.236	16.255	50.144	42.786	47.598	46.434	42.680	42.715	45.475	40.734
Ingresos deudores morosos	30.220	29.062	27.305	33.493	24.198	72.224	26.012	35.159	31.234	27.892	35.983	32.762	29.509
Ingresos por prepago	10.626	-	12.556	7.238	-	64.160	-	23.796	11.829	8.526	-	7.732	-

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	8.380	10.751	15.360	8.440	11.379	6.688	6.751	14.442	4.773	5.128	12.664	7.249	5.014
Pago Ordinario de Capital	0	28.590	0	0	14.835	0	0	14.894	0	0	4.612	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	10.317	0	0	5.132	0	0	4.933	0	0	1.460	0	0
Prepagos Preferentes	0	235.234	0	0	300.989	0	0	298.799	0	0	177.178	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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