

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Estados financieros intermedios por los períodos de seis
meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016
e informe de los auditores independientes

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-4

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-4, al 30 de junio de 2017 y 2016 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-4, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

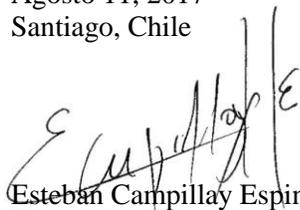
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Deloitte

Agosto 11, 2017
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
Socio

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
11.010	Disponible		510.933	647.566
11.020	Valores negociables		39.241	6.896
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		976.742	1.159.109
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		976.742	1.159.109
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		40.633	44.693
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.567.549	1.858.264
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.769.467	10.571.005
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.769.467	10.571.005
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		9.769.467	10.571.005
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.337.016	12.429.269

PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.503	7.650
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.000	7.017
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		779	770
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		238	239
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.491	2.941
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		75.585	136.047
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.664	8.524
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		746.793	886.380
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		849.053	1.049.568
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.282.067	17.730.890
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		17.282.067	17.730.890
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.573.505)	(6.123.854)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.573.505)	(6.123.854)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(220.599)	(227.335)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.794.104)	(6.351.189)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.337.016	12.429.269

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4 NO AUDITADO
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 30-06-2017	01-01-2016 30-06-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		359.923	391.480
35.120	Intereses por inversiones		3.149	5.174
35.130	Reajustes por activos securitizados		130.735	196.365
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		339	4.810
35.100	TOTAL INGRESOS		494.146	597.829
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(26.612)	(27.485)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(9.384)	(9.418)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(784)	(776)
35.225	Remuneración banco pagador		(477)	(478)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.512)	(2.963)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(527.507)	(545.758)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(213.995)	(302.846)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(1.221)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(15.209)	(31.661)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(3.423)	(7.204)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(800.903)	(929.810)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		86.158	104.646
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(220.599)	(227.335)

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 y 2016.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,3	1,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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 \$26.665,09 y \$26.052,07, al 30 de junio de 2017 y 2016, 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 período.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 2017 y 2016. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.503 (M\$7.650 al 30 de junio de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultado	IPC	1.799	2.281
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	84.359	102.365
Totales		86.158	104.646

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	6.541	1.151
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	6.542	1.145
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	6.542	1.149
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	6.538	1.148
Fondos Mutuos Security Plus	\$	6.541	1.152
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	6.537	1.151
Totales		39.241	6.896

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	128	131	29.318	32.098
4 o más	13	12	10.092	11.291
Totales	141	143	(a) 39.410	43.389

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 532 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio 2017 (556 al 30 de junio de 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 50 meses (60 en 2016).

El detalle de los activos securitizados al 30 de junio 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	857.831	997.904	8.580.109	9.100.822	9.437.940	10.098.726	10,79
Aj. Tasa valoriz	118.911	161.205	1.189.358	1.470.183	1.308.269	1.631.388	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	976.742	1.159.109	9.769.467	10.571.005	10.746.209	11.730.114	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Activos securitizados en mora (a)	39.410	43.389
Otros	1.223	1.304
Totales	40.633	44.693

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	2.837	2.972
Administración maestra (b)	4.666	4.678
Totales	7.503	7.650

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	3.834	2.417
Seguros	3.830	4.265
Otros	-	1.842
Totales	7.664	8.524

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa de Interes	Plazo de final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Unidad de reaj.			pago int.	pago amoritz	M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	822.378	1.022.427	nacional
Obligaciones por prepago								(75.585)	(136.047)	
Total porción corto plazo								746.793	886.380	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	306.673	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.475.080	8.456.697	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	133.057	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.600.039	3.404.445	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	229.408	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.206.948	5.869.748	nacional
Total largo plazo								17.282.067	17.730.890	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2017		30-06-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(6.489.146)	-	(5.868.898)	-
Revalorización de excedentes	(84.359)	-	(99.771)	-
Déficit del Ejercicio	-	(220.599)	-	(221.574)
Saldo final	(6.573.505)	(220.599)	(5.968.669)	(221.574)
Saldo actualizado	-	-	(6.123.854)	(227.335)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (947)	(4.719)
Seguros	(a) -	(170)
Otros gastos	(a) (2.476)	(2.315)
Totales	(3.423)	(7.204)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	2.450
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	2.360
Otros	339	-
Totales	339	4.810

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de junio de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(17.253)	(18.101)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.359)	(9.384)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.512)	(2.963)
Remuneración banco pagador	(4)	(477)	(478)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(784)	(776)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.384)	(9.418)
Totales		(40.769)	(41.120)

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

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

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

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2017	30-06-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	510.933	647.566
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	39.241	6.896
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	976.742	1.159.109
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	40.633	44.693
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.769.467	10.571.005
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	590.807	699.155
	\$REAJUSTABLES	10.746.209	11.730.114
TOTAL ACTIVOS		11.337.016	12.429.269

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.503	7.650
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.000	7.017
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	770
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	238	239
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.491	2.941
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	75.585	136.047
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.664	8.524
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	746.793	886.380
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	83.249	144.571
	\$REAJUSTABLES	765.804	904.997
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		849.053	1.049.568

c) Pasivos largo plazo

30-06-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.233.153	6,0%	4.161.481	6,0%	2.080.446	6,0%	-	-	7.475.080
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.600.039	6,0%	3.600.039
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.206.948	6,0%	6.206.948
Total pasivo largo plazo		1.233.153		4.161.481		2.080.446		9.806.987		17.282.067

30-06-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	1.508.967	6,0%	2.036.294	6,0%	4.911.436	6,0%	0	6,0%	8.456.697
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.404.445	6,0%	3.404.445
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.869.748	6,0%	5.869.748
Total pasivo largo plazo		1.508.967		2.036.294		4.911.436		9.274.193		17.730.890

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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 Superintendencia de Valores y Seguros, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-06-2017	M\$ 30-06-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	119.229	188.071	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	391.704	459.495	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	6.541	1.151	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfM / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.542	1.145	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	6.542	1.149	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfM / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.538	1.148	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	6.541	1.152	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfM / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	6.537	1.151	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de junio de 2017 y 2016.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys aumento la clasificación del bono preferente desde “AA” a “AA+”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2016.

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 período 2017.

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 Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 5 láminas de securitización por M\$296.871 y M\$94.804, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio de 2017 y el 11 de agosto de 2017, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	532
Saldo Insoluto Total	20.949.535	9.384.432
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.210	19.918
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	188
Plazo Remanente	215	51
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	41,16%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	532

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	25.331.836	8.177.468	950	422	264	90	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.546.575	3.547.967	290	290	264	90	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.666.509	6.117.184	500	500	264	90	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	7.371.511	7.300.768	7.171.896	7.135.845	6.868.447	6.971.828	6.942.603	6.994.493	6.777.333	6.925.511	6.650.540	6.726.242	6.890.046
1 cuota en mora	1.281.098	1.533.856	1.746.350	1.645.609	1.641.290	1.460.527	1.405.970	1.328.241	1.434.262	1.373.119	1.590.519	1.448.261	1.357.226
2 cuota en mora	948.077	661.081	585.032	724.357	947.624	840.910	835.417	770.034	732.863	559.514	639.669	708.171	678.387
3 cuota en mora	185.482	267.451	263.158	138.792	205.748	306.249	345.393	349.713	260.491	321.901	248.519	241.159	240.679
4 cuota en mora	86.422	72.742	77.142	159.564	67.276	76.715	135.085	123.113	162.337	146.551	250.412	105.114	71.302
5 cuota en mora	67.143	128.099	21.012	47.757	77.355	53.357	14.666	61.170	91.595	50.797	29.438	82.875	74.476
6 y mas cuotas en mora(1)	77.595	48.797	90.475	48.690	48.690	59.063	64.743	46.051	92.555	119.593	71.622	101.061	72.316
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.017.328	10.012.795	9.955.065	9.900.615	9.856.431	9.768.649	9.743.877	9.672.815	9.551.435	9.496.985	9.480.719	9.412.883	9.384.432

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	73,59%	72,91%	72,04%	72,07%	69,68%	71,37%	71,25%	72,31%	70,96%	72,92%	70,15%	71,46%	73,42%
1 cuota en mora	12,79%	15,32%	17,54%	16,62%	16,65%	14,95%	14,43%	13,73%	15,02%	14,46%	16,78%	15,39%	14,46%
2 cuota en mora	9,46%	6,60%	5,88%	7,32%	9,61%	8,61%	8,57%	7,96%	7,67%	5,89%	6,75%	7,52%	7,23%
3 cuota en mora	1,85%	2,67%	2,64%	1,40%	2,09%	3,14%	3,54%	3,62%	2,73%	3,39%	2,62%	2,56%	2,56%
4 cuota en mora	0,86%	0,73%	0,77%	1,61%	0,68%	0,79%	1,39%	1,27%	1,70%	1,54%	2,64%	1,12%	0,76%
5 cuota en mora	0,67%	1,28%	0,21%	0,48%	0,78%	0,55%	0,15%	0,63%	0,96%	0,53%	0,31%	0,88%	0,79%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,77%	0,49%	0,91%	0,49%	0,49%	0,60%	0,66%	0,48%	0,97%	1,26%	0,76%	1,07%	0,77%
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
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	413	412	405	403	390	399	395	400	392	402	383	389	391
1 cuota en mora	72	82	96	89	88	76	75	72	78	72	87	76	78
2 cuota en mora	48	34	29	40	50	45	47	39	37	28	34	39	36
3 cuota en mora	11	15	14	6	12	16	16	20	16	18	12	13	14
4 cuota en mora	5	4	5	9	3	5	8	6	9	9	15	7	4
5 cuota en mora	3	6	1	2	4	2	1	3	5	3	1	4	5
6 y mas cuotas en mora(1)	4	2	3	2	2	3	3	3	5	6	5	6	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	556	555	553	551	549	546	545	543	542	538	537	534	532

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	74,28%	74,23%	73,24%	73,14%	71,04%	73,08%	72,48%	73,66%	72,32%	74,72%	71,32%	72,85%	73,50%
1 cuota en mora	12,95%	14,77%	17,36%	16,15%	16,03%	13,92%	13,76%	13,26%	14,39%	13,38%	16,20%	14,23%	14,66%
2 cuota en mora	8,63%	6,13%	5,24%	7,26%	9,11%	8,24%	8,62%	7,18%	6,83%	5,20%	6,33%	7,30%	6,77%
3 cuota en mora	1,98%	2,70%	2,53%	1,09%	2,19%	2,93%	2,94%	3,68%	2,95%	3,35%	2,23%	2,43%	2,63%
4 cuota en mora	0,90%	0,72%	0,90%	1,63%	0,55%	0,92%	1,47%	1,10%	1,66%	1,67%	2,79%	1,31%	0,75%
5 cuota en mora	0,54%	1,08%	0,18%	0,36%	0,73%	0,37%	0,18%	0,55%	0,92%	0,56%	0,19%	0,75%	0,94%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,72%	0,36%	0,54%	0,36%	0,36%	0,55%	0,55%	0,55%	0,92%	1,12%	0,93%	1,12%	0,75%
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 junio de 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 26,57% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,32%. Estos mismos indicadores a junio de 2016, alcanzaron un 26,40% y un 2,3% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	31.651	-	34.451	44.371	29.838	48.530	5.760	38.078	17.279	40.824	-	34.851	-
Total Prepagos	31.651	-	34.451	44.371	29.838	48.530	5.760	38.078	17.279	40.824	-	34.851	-
Prepagos Acumulados	7.558.970	7.558.970	7.593.421	7.637.792	7.667.630	7.716.160	7.721.920	7.759.998	7.777.277	7.818.101	7.818.101	7.852.952	7.852.952

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%
Total Prepagos	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,08%	36,08%	36,25%	36,46%	36,60%	36,83%	36,86%	37,04%	37,12%	37,32%	37,32%	37,49%	37,49%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	2	2	2	2	1	2	1	2	0	2	0
Total Prepagos	1	0	2	2	2	2	1	2	1	2	0	2	0
Prepagos Acumulados	374	374	376	378	380	382	383	385	386	388	388	390	390

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,00%	34,00%	34,18%	34,36%	34,55%	34,73%	34,82%	35,00%	35,09%	35,27%	35,27%	35,45%	35,45%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Tasa de Originacion	10,20%	0,00%	10,80%	10,61%	10,31%	10,58%	10,80%	10,97%	11,20%	10,36%	0,00%	11,18%	0,00%
Plazo Transcurrido	171	-	173	182	171	181	155	188	181	183	-	192	-
Plazo Remanente	69	-	67	58	69	59	25	52	59	25	-	48	-

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

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

A junio de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,49% y a junio 2016 llegó a un 36,08% teniendo una variación al alza de un 1,40% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que a junio de 2017, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,35% y a junio de 2016 fue de 2,00% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de junio 2016 y junio 2017, no hubo viviendas liquidadas.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	43,75%	43,63%	43,28%	42,70%	42,65%	42,78%	42,15%	41,67%	41,39%	41,16%	41,04%	40,91%	40,55%
Plazo Transcurrido	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188
Plazo Remanente	60	59	59	58	57	56	55	54	54	53	52	51	51

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 43,75% a junio de 2016 a un 40,55% a junio de 2016. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	9.319.552	8.997.978	8.997.978	8.997.978	8.761.256	8.761.256	8.761.256	8.485.153	8.485.153	8.485.153	8.177.468	8.177.468	8.177.468
Saldo Insoluto Total	18.437.618	18.249.842	18.249.842	18.249.842	18.148.880	18.148.880	18.148.880	18.010.530	18.010.530	18.010.530	17.842.618	17.842.618	17.842.618
Valor Par Preferente	9.456.309	9.041.986	9.085.998	9.130.009	8.804.122	8.846.976	8.889.830	8.526.655	8.568.158	8.609.662	8.217.462	8.257.460	8.297.458
Valor Par Total	18.708.180	18.339.093	18.428.357	18.517.622	18.237.672	18.326.443	18.415.215	18.098.603	18.186.697	18.274.792	17.929.898	18.017.172	18.104.445

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,07	1,11	1,11	1,10	1,13	1,11	1,11	1,14	1,13	1,12	1,16	1,15	1,15
Razón Activos/Pasivos Total	0,54	0,55	0,55	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,09	1,12	1,11	1,11	1,13	1,13	1,12	1,14	1,13	1,13	1,16	1,16	1,16
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,81	0,81	0,80	0,81	0,79	0,81	0,80	0,83	0,81	0,83	0,82	0,83	0,85

Comentarios

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

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	51.295	51.325	49.669	52.777	47.790	51.612	50.465	48.903	46.582	52.454	48.071	50.347	50.864
Ingresos deudores morosos	39.714	35.443	36.061	35.042	30.552	39.050	32.546	34.288	32.002	37.224	30.378	39.980	32.351
Ingresos por prepago	31.637	-	34.423	44.358	14.345	39.442	19.545	38.124	17.229	40.797	-	34.775	-

I.10.2 Egresos

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.160	16.534	7.912	12.809	13.288	10.374	4.475	13.373	7.492	11.416	13.082	6.716	5.882
Pago Ordinario de Capital	0	98.598	0	0	116.265	0	0	138.138	0	0	152.177	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	137.381	0	0	131.847	0	0	128.715	0	0	124.115	0	0
Prepagos Preferentes	0	222.675	0	0	120.121	0	0	138.296	0	0	154.531	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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