

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
11.010	Disponible		406.235	371.961
11.020	Valores negociables		115.208	174.250
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		955.815	1.134.050
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		955.815	1.134.050
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		47.607	41.582
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.524.865</b>	<b>1.721.843</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.553.132	10.392.108
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.553.132	10.392.108
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>9.553.132</b>	<b>10.392.108</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.077.997</b>	<b>12.113.951</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.485	7.621
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		1.168	794
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		238	238
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.745	1.749
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		27.463	111.007
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.473	11.014
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		681.225	965.931
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>725.797</b>	<b>1.098.354</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.258.426	17.480.595
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>17.258.426</b>	<b>17.480.595</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.579.994)	(6.129.918)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.579.994)	(6.129.918)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(326.232)	(335.080)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(6.906.226)</b>	<b>(6.464.998)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>11.077.997</b>	<b>12.113.951</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
(Cifras en miles de pesos)**

		<b>Para el período comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2017 30-09-2017</b>	<b>01-01-2016 30-09-2016</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		530.527	578.617
35.120	Intereses por inversiones		4.312	6.390
35.130	Reajustes por activos securitizados		126.896	273.471
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		-	4.811
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>661.735</b>	<b>863.289</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(39.797)	(41.063)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(14.046)	(14.142)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.175)	(1.203)
35.225	Remuneración banco pagador		(716)	(717)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.263)	(4.715)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(788.122)	(814.709)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(208.381)	(423.371)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(1.223)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(17.329)	(44.041)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(6.072)	(7.609)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.080.901)</b>	<b>(1.352.793)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		92.934	154.424
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>		<b>(326.232)</b>	<b>(335.080)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre 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 cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017 y 2016.

**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 Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

**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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,4	2,5

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre 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 \$26.656,79 y \$26.224,30, al 30 de septiembre 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 septiembre 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

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.485 (M\$7.621 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 30 de septiembre 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

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017, 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultado	IPC	2.086	4.913
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	90.848	149.511
Totales		92.934	154.424

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre 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	\$	19.201	23.243
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	19.202	27.642
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	19.205	20.390
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	19.199	25.477
Fondos Mutuos Security Plus	\$	19.199	50.869
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	19.202	26.629
Totales		115.208	174.250

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre 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	144	135	32.905	30.134
4 o más	16	13	13.278	10.146
<b>Totales</b>	<b>160</b>	<b>148</b>	<b>(a) 46.183</b>	<b>40.280</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 529 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre 2017 (551 al 30 de septiembre 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 48 meses (58 en 2016).

El detalle de los activos securitizados al 30 de septiembre 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	843.290	981.780	8.428.470	8.996.752	9.271.760	9.978.532	10,79
Aj. Tasa valoriz	112.525	152.270	1.124.662	1.395.356	1.237.187	1.547.626	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>955.815</b>	<b>1.134.050</b>	<b>9.553.132</b>	<b>10.392.108</b>	<b>10.508.947</b>	<b>11.526.158</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Activos securitizados en mora (a)	46.183	40.280
Otros	1.424	1.302
<b>Totales</b>	<b>47.607</b>	<b>41.582</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 30 de septiembre 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)	2.820	2.945
Administración maestra (b)	4.665	4.676
<b>Totales</b>	<b>7.485</b>	<b>7.621</b>

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

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.419
Seguros	4.908	6.904
Otros	1.565	691
<b>Totales</b>	<b>6.473</b>	<b>11.014</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre 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 septiembre 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	708.688	1.076.938	nacional
Obligaciones por prepago								(27.463)	(111.007)	
Total porción corto plazo								681.225	965.931	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	296.486	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.310.651	8.072.748	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	135.009	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.651.716	3.453.516	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	232.774	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.296.059	5.954.331	nacional
Total largo plazo								17.258.426	17.480.595	

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

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2017		30-09-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(6.489.146)	-	(5.868.898)	-
Revalorización de excedentes	(90.848)	-	(146.723)	-
Déficit del Ejercicio	-	(326.232)	-	(328.832)
Saldo final	(6.579.994)	(326.232)	(6.015.621)	(328.832)
Saldo actualizado	-	-	(6.129.918)	(335.080)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (2.304)	(3.681)
Seguros	(a) -	(659)
Otros gastos	(a) (3.768)	(3.269)
Totales	(6.072)	(7.609)

(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 septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	2.467
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	2.344
Totales	-	4.811

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

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

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

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo (1)	(25.759)	(26.992)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(14.038)	(14.071)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(5.263)	(4.715)
Remuneración banco pagador (4)	(716)	(717)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.175)	(1.203)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(14.046)	(14.142)
<b>Totales</b>	<b>(60.997)</b>	<b>(61.840)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la 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 septiembre 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 septiembre 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

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2017	30-09-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	406.235	371.961
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	115.208	174.250
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	955.815	1.134.050
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	47.607	41.582
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.553.132	10.392.108
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	569.050	587.793
	\$REAJUSTABLES	10.508.947	11.526.158
TOTAL ACTIVOS		11.077.997	12.113.951

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2017	30-09-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.485	7.621
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.168	794
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	238	238
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.745	1.749
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	27.463	111.007
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.473	11.014
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	681.225	965.931
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	33.936	122.021
	\$REAJUSTABLES	691.861	976.333
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		725.797	1.098.354

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2017**

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	1.196.273	6,0%	4.737.670	6,0%	1.376.708	6,0%	-	-	7.310.651
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.651.716	6,0%	3.651.716
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.296.059	6,0%	6.296.059
Total pasivo largo plazo		1.196.273		4.737.670		1.376.708		9.947.775		17.258.426

**30-09-2016**

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	1.345.867	6,0%	2.621.005	6,0%	4.105.876	6,0%	0	6,0%	8.072.748
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.453.516	6,0%	3.453.516
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.954.331	6,0%	5.954.331
Total pasivo largo plazo		1.345.867		2.621.005		4.105.876		9.407.847		17.480.595

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre 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\$ 30-09-2017	M\$ 30-09-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	25.019	2.126	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	381.216	369.835	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	19.201	23.243	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	19.202	27.642	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	19.205	20.390	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	19.199	25.477	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	19.199	50.869	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaí Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	19.202	26.629	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de septiembre 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

Al 30 de Septiembre de 2017 y 2016

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de octubre de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 10 láminas de securitización por M\$193.491 y M\$187.696, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2017 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros 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

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	529
Saldo Insoluto Total	20.943.014	9.219.224
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.204	23.302
Tasa de Originación	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	191
Plazo Remanente	215	48
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	40,55%

#### 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	529

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	25.323.951	7.903.367	950	417	264	87	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.546.094	3.598.908	290	290	264	87	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.665.679	6.205.014	500	500	264	87	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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	7.133.624	6.866.309	6.969.658	6.940.442	6.992.316	6.775.223	6.923.355	6.648.470	6.724.149	6.887.901	6.631.116	6.287.510	6.304.704
1 cuota en mora	1.645.097	1.640.779	1.460.072	1.405.533	1.327.828	1.433.815	1.372.691	1.590.024	1.447.810	1.356.804	1.426.245	1.747.113	1.667.036
2 cuota en mora	724.132	947.329	840.649	835.157	769.795	732.635	559.339	639.470	707.951	678.175	649.226	696.995	825.268
3 cuota en mora	138.749	205.684	306.153	345.285	349.604	260.410	321.801	248.441	241.084	240.604	260.357	199.659	179.587
4 cuota en mora	159.514	67.255	76.692	135.043	123.074	162.287	146.506	250.334	105.081	71.280	143.040	131.231	29.509
5 cuota en mora	47.742	77.331	53.340	14.661	61.151	91.566	50.781	29.429	82.849	74.452	47.822	81.383	95.351
6 y mas cuotas en mora(1)	48.675	48.675	59.045	64.723	46.036	92.526	119.556	71.600	101.029	72.293	88.740	75.359	117.770
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.897.533	9.853.363	9.765.608	9.740.844	9.669.804	9.548.462	9.494.029	9.477.768	9.409.953	9.381.511	9.246.547	9.219.251	9.219.224

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	72,07%	69,68%	71,37%	71,25%	72,31%	70,96%	72,92%	70,15%	71,46%	73,42%	71,71%	68,20%	68,39%
1 cuota en mora	16,62%	16,65%	14,95%	14,43%	13,73%	15,02%	14,46%	16,78%	15,39%	14,46%	15,42%	18,95%	18,08%
2 cuota en mora	7,32%	9,61%	8,61%	8,57%	7,96%	7,67%	5,89%	6,75%	7,52%	7,23%	7,02%	7,56%	8,95%
3 cuota en mora	1,40%	2,09%	3,14%	3,54%	3,62%	2,73%	3,39%	2,62%	2,56%	2,56%	2,82%	2,17%	1,95%
4 cuota en mora	1,61%	0,68%	0,79%	1,39%	1,27%	1,70%	1,54%	2,64%	1,12%	0,76%	1,55%	1,42%	0,32%
5 cuota en mora	0,48%	0,78%	0,55%	0,15%	0,63%	0,96%	0,53%	0,31%	0,88%	0,79%	0,52%	0,88%	1,03%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,49%	0,49%	0,60%	0,66%	0,48%	0,97%	1,26%	0,76%	1,07%	0,77%	0,96%	0,82%	1,28%
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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	403	390	399	395	400	392	402	383	389	391	386	369	369
1 cuota en mora	89	88	76	75	72	78	72	87	76	78	79	95	90
2 cuota en mora	40	50	45	47	39	37	28	34	39	36	36	37	44
3 cuota en mora	6	12	16	16	20	16	18	12	13	14	13	11	10
4 cuota en mora	9	3	5	8	6	9	9	15	7	4	8	6	3
5 cuota en mora	2	4	2	1	3	5	3	1	4	5	4	5	4
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	3	3	3	5	6	5	6	4	5	6	9
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	551	549	546	545	543	542	538	537	534	532	531	529	529

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	73,14%	71,04%	73,08%	72,48%	73,66%	72,32%	74,72%	71,32%	72,85%	73,50%	72,69%	69,75%	69,75%
1 cuota en mora	16,15%	16,03%	13,92%	13,76%	13,26%	14,39%	13,38%	16,20%	14,23%	14,66%	14,88%	17,96%	17,01%
2 cuota en mora	7,26%	9,11%	8,24%	8,62%	7,18%	6,83%	5,20%	6,33%	7,30%	6,77%	6,78%	6,99%	8,32%
3 cuota en mora	1,09%	2,19%	2,93%	2,94%	3,68%	2,95%	3,35%	2,23%	2,43%	2,63%	2,45%	2,08%	1,89%
4 cuota en mora	1,63%	0,55%	0,92%	1,47%	1,10%	1,66%	1,67%	2,79%	1,31%	0,75%	1,51%	1,13%	0,57%
5 cuota en mora	0,36%	0,73%	0,37%	0,18%	0,55%	0,92%	0,56%	0,19%	0,75%	0,94%	0,75%	0,95%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,36%	0,36%	0,55%	0,55%	0,55%	0,92%	1,12%	0,93%	1,12%	0,75%	0,94%	1,13%	1,70%
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 septiembre de 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,61% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,63%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2016, alcanzaron un 27,93% y un 2,58% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales								-					
Prepagos Totales	44.357	29.829	48.515	5.758	38.066	17.274	40.812	-	34.840	-	-	27.323	-
Total Prepagos	44.357	29.829	48.515	5.758	38.066	17.274	40.812	-	34.840	-	-	27.323	-
Prepagos Acumulados	7.640.719	7.670.548	7.719.063	7.724.821	7.762.887	7.780.161	7.820.972	7.820.972	7.855.813	7.855.813	7.855.813	7.883.136	7.883.136

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,48%	36,63%	36,86%	36,88%	37,07%	37,15%	37,34%	37,34%	37,51%	37,51%	37,51%	37,64%	37,64%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	2	1	2	1	2	0	2	0	0	2	0
Total Prepagos	2	2	2	1	2	1	2	0	2	0	0	2	0
Prepagos Acumulados	378	380	382	383	385	386	388	388	390	390	390	392	392

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,36%	34,55%	34,73%	34,82%	35,00%	35,09%	35,27%	35,27%	35,45%	35,45%	35,45%	35,64%	35,64%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Tasa de Originacion	10,61%	10,31%	10,58%	10,80%	10,97%	11,20%	10,36%	0,00%	11,18%	0,00%	0,00%	11,58%	0,00%
Plazo Transcurrido	182	171	181	155	188	181	183	-	192	-	-	189	-
Plazo Remanente	58	69	59	25	52	59	25	-	48	-	-	51	-

### 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 septiembre de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,64% y a septiembre 2016 llegó a un 36,48% teniendo una variación al alza de un 1,16% 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 septiembre de 2017, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,84% y a septiembre de 2016 fue de 1,57% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2016 y septiembre 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**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,79%	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,79%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	42,70%	42,65%	42,78%	42,15%	41,67%	41,39%	41,16%	41,04%	40,91%	40,55%	40,23%	39,97%	39,68%
Plazo Transcurrido	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191
Plazo Remanente	58	57	56	55	54	54	53	52	51	51	50	49	48

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 42,70% a septiembre de 2016 a un 39,68% a septiembre de 2017. 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**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%
Sakto Insoluto preferente	8.995.177	8.758.529	8.758.529	8.758.529	8.482.512	8.482.512	8.482.512	8.174.923	8.174.923	8.174.923	7.903.367	7.903.367	7.903.367
Sakto Insoluto Total	18.244.161	18.143.231	18.143.231	18.143.231	18.004.923	18.004.923	18.004.923	17.837.064	17.837.064	17.837.064	17.707.290	17.707.290	17.707.290
Valor Par Preferente	9.127.167	8.801.382	8.844.222	8.887.063	8.524.001	8.565.492	8.606.982	8.214.904	8.254.890	8.294.875	7.942.023	7.980.680	8.019.338
Valor Par Total	18.511.858	18.231.995	18.320.739	18.409.483	18.092.969	18.181.037	18.269.104	17.924.317	18.011.564	18.098.810	17.793.891	17.880.502	17.967.114

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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	1,10	1,13	1,11	1,11	1,14	1,13	1,12	1,16	1,15	1,15	1,17	1,17	1,17
Razón Activos/Pasivos Total	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,11	1,13	1,13	1,12	1,14	1,13	1,13	1,16	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,81	0,79	0,81	0,80	0,83	0,81	0,83	0,82	0,83	0,85	0,84	0,80	0,80

## **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**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	52.760	47.775	51.596	50.450	48.888	46.568	52.437	48.056	50.331	50.848	50.741	48.440	46.222
Ingresos deudores morosos	35.031	30.542	39.038	32.536	34.278	31.992	37.213	30.368	39.967	32.341	27.218	27.917	31.760
Ingresos por prepago	44.344	14.341	39.430	19.539	38.112	17.224	40.784	-	34.765	-	-	27.322	-

### **I.10.2 Egresos**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	12.805	13.284	10.371	4.474	13.369	7.490	11.413	13.078	6.713	5.880	16.948	7.839	15.792
Pago Ordinario de Capital	0	116.229	0	0	138.095	0	0	152.129	0	0	177.259	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	131.806	0	0	128.675	0	0	124.076	0	0	120.275	0	0
Prepagos Preferentes	0	120.084	0	0	138.253	0	0	154.483	0	0	95.016	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.