

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
11.010 Disponible	321.707	517.093
11.020 Valores negociables	124.258	-
11.100 Activo securitizado (corto plazo)	934.597	991.485
11.110 Activo securitizado (corto plazo)	934.597	991.485
11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200 Otros activos circulantes	64.110	56.753
<b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.444.672</b>	<b>1.565.331</b>
13.100 Activo securitizado (largo plazo)	8.493.861	9.387.320
13.110 Activo securitizado largo plazo	8.493.861	9.387.320
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 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>8.493.861</b>	<b>9.387.320</b>
<b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9.938.533</b>	<b>10.952.651</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia	7.519	7.764
21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.477	2.480
21.020 Remuneración por pagar por auditoria externa	245	-
21.025 Remuneración por pagar al banco pagador	253	253
21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.706	3.709
21.040 Excedentes por pagar	-	-
21.050 Obligaciones por prepagos	91.407	146.576
21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)	11.731	9.233
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	571.805	494.457
<b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>689.143</b>	<b>664.471</b>
22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	17.849.303	18.294.756
22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040 Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>17.849.303</b>	<b>18.294.756</b>
23.100 Reservas de excedentes anteriores	(8.006.576)	(7.468.576)
23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(8.006.576)	(7.468.576)
23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200 Excedentes del ejercicio (déficit)	(593.337)	(538.000)
23.300 Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400 Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(8.599.913)</b>	<b>(8.006.576)</b>
<b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>	<b>9.938.533</b>	<b>10.952.651</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>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	622.348	675.310
35.120	Intereses por inversiones	3.072	3.826
35.130	Reajustes por activos securitizados	259.611	302.275
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	-	25.944
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>885.031</b>	<b>1.007.355</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(51.945)	(54.595)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.919)	(19.921)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.013)	(1.013)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.472)	(7.469)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.082.725)	(1.099.088)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(488.083)	(526.838)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(42.501)	(33.352)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(12.601)	(14.164)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.707.507)</b>	<b>(1.757.983)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	229.139	212.628
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(593.337)</b>	<b>(538.000)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada ejercicio.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.519 (M\$7.764 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	120
Pasivos no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultado	IPC	11.061	9.084
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	218.078	203.424
Totales		229.139	212.628

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
-			
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.730	-
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	20.705	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.743	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.711	-
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.661	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	20.708	-
Totales		124.258	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	107	120	31.233	33.801
4 o más	23	21	30.946	18.946
<b>Totales</b>	<b>130</b>	<b>141</b>	<b>(a) 62.179</b>	<b>52.747</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 453 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2019 (495 al 31 de diciembre de 2018), 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 22 meses (34 en 2018).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	879.623	905.324	7.994.242	8.571.549	8.873.865	9.476.873	10,94
Aj. Tasa valoriz	54.974	86.161	499.619	815.771	554.593	901.932	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>934.597</b>	<b>991.485</b>	<b>8.493.861</b>	<b>9.387.320</b>	<b>9.428.458</b>	<b>10.378.805</b>	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos securitizados en mora (a)	62.179	52.747
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.931	4.006
<b>Totales</b>	<b>64.110</b>	<b>56.753</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	2.565	2.805
Administración maestra (b)	4.954	4.959
<b>Totales</b>	<b>7.519</b>	<b>7.764</b>

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	1.141	2.019
Seguros	10.590	6.441
Otros	-	773
<b>Totales</b>	<b>11.731</b>	<b>9.233</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	663.212	641.033	nacional
Obligaciones por prepago								(91.407)	(146.576)	
Total porción corto plazo								571.805	494.457	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.804.616	6.920.723	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.421.465	4.175.289	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.623.222	7.198.744	nacional
Total largo plazo								17.849.303	18.294.756	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2019		31-12-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.788.498)	-	(7.067.269)	-
Revalorización de excedentes	(218.078)	-	(197.883)	-
Déficit del Ejercicio	-	593.337	-	(523.346)
Saldo final	(8.006.576)	593.337	(7.265.152)	(523.346)
Saldo actualizado	-	-	(7.468.576)	(538.000)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (5.783)	(7.605)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (6.818)	(6.559)
Totales	(12.601)	(14.164)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Ventas de viviendas		25.673
Otros	-	271
Totales	-	25.944

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(32.072)	(34.731)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.873)	(19.864)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.472)	(7.469)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.013)	(1.013)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.919)	(19.921)
Totales		(81.597)	(84.541)

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) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	321.707	517.093
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	124.258	0
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	934.597	991.485
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	64.110	56.753
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.493.861	9.387.320
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	510.075	573.846
	\$REAJUSTABLES	9.428.458	10.378.805
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.938.533</b>	<b>10.952.651</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.519	7.764
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.477	2.480
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	253	253
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.706	3.709
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	91.407	146.576
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.731	9.233
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	571.805	494.457
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	103.138	155.809
	\$REAJUSTABLES	586.005	508.662
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		689.143	664.471

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

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	4.833.638	6,0%	960.500	6,0%	10.478	6,0%	-	-	5.804.616
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.421.465	6,0%	4.421.465
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.623.222	6,0%	7.623.222
Total pasivo largo plazo		4.833.638		960.500		10.478		12.044.687		17.849.303

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	3.382.982	6,0%	2.920.664	6,0%	617.076	6,0%	0	6,0%	6.920.723
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.175.289	6,0%	4.175.289
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.198.744	6,0%	7.198.744
Total pasivo largo plazo		3.382.982		2.920.664		617.076		11.374.033		18.294.756



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	31-12-2019	31-12-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	11.224	129.596	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	310.483	387.497	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	20.730	-	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	20.705	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	20.743	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.711	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.661	-	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	20.708	-	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa. para el ejercicio 2019.

**Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 9 láminas de securitización por M\$144.028 y M\$166.028, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

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

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	453
Saldo Insoluto Total	22.241.818	8.823.557
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.519	21.424
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	218
Plazo Remanente	215	22
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	34,35%

#### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Maps a Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	453

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

#### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	26.894.443	6.374.285	950	342	264	60	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.641.977	4.357.526	290	290	264	60	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.830.994	7.512.975	500	500	264	60	6,00%

### **Información de la Clasificación de Riesgo**

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

### **I.3. Morosidad**

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

##### **Morosidad en términos de saldo insoluto**

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	6.587.921	6.570.256	6.393.290	6.451.609	6.364.952	6.316.117	6.163.980	6.216.212	6.066.226	5.957.997	5.646.021	5.934.188	6.139.209
1 cuota en mora	1.173.730	1.321.451	1.407.740	1.485.026	1.537.286	1.324.679	1.563.303	1.311.656	1.288.300	1.286.036	1.503.796	1.249.799	1.056.923
2 cuota en mora	875.796	818.044	840.579	721.366	791.744	951.214	783.761	960.896	815.015	802.077	907.050	768.785	852.271
3 cuota en mora	354.271	331.962	385.157	300.652	230.443	260.989	322.903	289.979	478.580	413.523	423.347	433.991	304.700
4 cuota en mora	209.352	124.903	162.697	142.880	90.309	104.775	98.292	73.181	104.350	213.967	113.211	125.866	125.640
5 cuota en mora	135.038	38.785	36.293	70.095	109.616	-	74.540	58.035	31.113	59.168	76.918	67.916	62.650
6 y mas cuotas en mora(1)	77.881	132.717	105.058	106.360	99.623	169.746	116.694	132.604	172.181	160.376	192.819	243.013	282.165
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.413.989	9.338.119	9.330.815	9.277.988	9.223.973	9.127.521	9.123.473	9.042.563	8.955.765	8.893.143	8.863.163	8.823.557	8.823.557

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

##### **Morosidad en términos Porcentuales**

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	69,98%	70,36%	68,52%	69,54%	69,00%	69,20%	67,56%	68,74%	67,74%	67,00%	63,70%	67,25%	69,58%
1 cuota en mora	12,47%	14,15%	15,09%	16,01%	16,67%	14,51%	17,13%	14,51%	14,39%	14,46%	16,97%	14,16%	11,98%
2 cuota en mora	9,30%	8,76%	9,01%	7,78%	8,58%	10,42%	8,59%	10,63%	9,10%	9,02%	10,23%	8,71%	9,66%
3 cuota en mora	3,76%	3,55%	4,13%	3,24%	2,50%	2,86%	3,54%	3,21%	5,34%	4,65%	4,78%	4,92%	3,45%
4 cuota en mora	2,22%	1,34%	1,74%	1,54%	0,98%	1,15%	1,08%	0,81%	1,17%	2,41%	1,28%	1,43%	1,42%
5 cuota en mora	1,43%	0,42%	0,39%	0,76%	1,19%	0,00%	0,82%	0,64%	0,35%	0,67%	0,87%	0,77%	0,71%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,83%	1,42%	1,13%	1,15%	1,08%	1,86%	1,28%	1,47%	1,92%	1,80%	2,18%	2,75%	3,20%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	354	353	339	342	342	338	333	334	328	320	304	314	323
1 cuota en mora	60	67	74	74	72	62	71	62	60	61	72	62	51
2 cuota en mora	42	37	41	36	41	47	37	45	39	38	42	36	42
3 cuota en mora	18	16	17	15	10	14	16	13	19	18	18	18	14
4 cuota en mora	11	7	9	7	6	5	6	5	6	8	5	7	6
5 cuota en mora	6	3	2	4	5	0	4	3	2	4	4	3	3
6 y mas cuotas en mora(1)	4	7	7	7	7	9	7	7	9	9	11	13	14
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	495	490	489	485	483	475	474	469	463	458	456	453	453

(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
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	71,52%	72,04%	69,33%	70,52%	70,81%	71,16%	70,25%	71,22%	70,84%	69,87%	66,67%	69,32%	71,30%
1 cuota en mora	12,12%	13,67%	15,13%	15,26%	14,91%	13,05%	14,98%	13,22%	12,96%	13,32%	15,79%	13,69%	11,26%
2 cuota en mora	8,48%	7,55%	8,38%	7,42%	8,49%	9,89%	7,81%	9,59%	8,42%	8,30%	9,21%	7,95%	9,27%
3 cuota en mora	3,64%	3,27%	3,48%	3,09%	2,07%	2,95%	3,38%	2,77%	4,10%	3,93%	3,95%	3,97%	3,09%
4 cuota en mora	2,22%	1,43%	1,84%	1,44%	1,24%	1,05%	1,27%	1,07%	1,30%	1,75%	1,10%	1,55%	1,32%
5 cuota en mora	1,21%	0,61%	0,41%	0,82%	1,04%	0,00%	0,84%	0,64%	0,43%	0,87%	0,88%	0,66%	0,66%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,81%	1,43%	1,43%	1,44%	1,45%	1,89%	1,48%	1,49%	1,94%	1,97%	2,41%	2,87%	3,09%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,02% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,48%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2019, alcanzaron un 30,42% y un 5,33% respectivamente. Esta última cifra la estamos mirando con atención con el administrador primario para tomar medidas que mitiguen esta alza.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	42.154	72.332	-	43.597	54.044	70.803	-	315.344	278.428	454.941	26.215	35.954	-
Total Prepagos	42.154	72.332	-	43.597	54.044	70.803	-	315.344	278.428	454.941	26.215	35.954	-
Prepagos Acumulados	8.655.966	8.728.298	8.728.298	8.771.895	8.825.939	8.896.742	8.896.742	9.212.086	9.490.515	9.945.455	9.971.670	10.007.624	10.007.624

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%
Total Prepagos	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%
Prepagos Acumulados	38,92%	39,24%	39,24%	39,44%	39,68%	40,00%	40,00%	41,42%	42,67%	44,72%	44,83%	44,99%	44,99%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	4	0	2	2	3	0	5	3	4	1	2	0
Total Prepagos	2	4	0	2	2	3	0	5	3	4	1	2	0
Prepagos Acumulados	407	411	411	413	415	418	418	423	426	430	431	433	433

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

### I.4.3 Características de los activos prepagos

Activos Prepagos	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Tasa de Originación	0,00%	10,65%	0,00%	10,90%	10,45%	10,74%	0,00%	11,33%	10,66%	10,51%	10,55%	11,21%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	206	-	216	209	215	-	213	215	206	217	219	-
Plazo Remanente	-	34	-	24	31	25	-	27	25	27	23	21	-

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

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

A diciembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,92% y a diciembre 2019 llegó a un 44,99% teniendo una variación al alza de un 6,07% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.





## **I.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	27	26	24	26	22	20	19	17	15	22	20	28	30
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

## **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,45%	2,36%	2,18%	2,36%	2,00%	1,82%	1,73%	1,55%	1,36%	2,00%	1,82%	2,55%	2,73%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	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%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

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

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

Podemos apreciar que a diciembre de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,52% y a diciembre de 2019 fue de 2,75% en términos de saldo insoluto.

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

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

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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	37,15%	36,36%	36,36%	36,34%	36,21%	35,75%	35,66%	35,32%	34,76%	34,35%	34,78%	35,09%	34,55%
Plazo Transcurrido	206	208	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218
Plazo Remanente	34	32	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 37,15% a diciembre de 2018 a un 34,55% a diciembre de 2019. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	7.445.131	7.167.291	7.167.291	7.167.291	6.925.965	6.925.965	6.925.965	6.667.905	6.667.905	6.667.905	6.374.285	6.374.285	6.374.285
Saldo Insoluto Total	18.643.721	18.530.206	18.530.206	18.530.206	18.455.617	18.455.617	18.455.617	18.366.740	18.366.740	18.366.740	18.244.786	18.244.786	18.244.786
Valor Par Preferente	7.554.366	7.202.341	7.237.398	7.272.455	6.959.847	6.993.724	7.027.600	6.700.511	6.733.126	6.765.741	6.405.473	6.667.905	282.231
Valor Par Total	18.917.283	18.620.822	18.711.458	18.802.094	18.545.889	18.636.160	18.726.431	18.456.561	18.546.398	18.636.235	18.334.034	18.366.740	807.814

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	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
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,26	1,30	1,30	1,29	1,33	1,32	1,32	1,36	1,34	1,33	1,39	1,38	1,38
Razón Activos/Pasivos Total	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,48	0,49	0,48	0,48
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,28	1,34	1,35	1,36	1,34	1,34	1,34	1,37	1,37	1,37	1,40	1,40	1,38
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,90	0,96	0,94	0,97	0,93	0,93	0,91	0,94	0,93	0,93	0,89	0,95	0,96

## **Comentarios**

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

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	45.382	49.590	46.256	48.955	44.685	45.914	42.881	40.617	42.694	43.994	38.543	41.440	1.831
Ingresos deudores morosos	29.755	44.553	28.846	32.948	32.866	32.011	29.489	32.425	34.617	29.973	29.798	30.507	1.355
Ingresos por prepago	42.116	72.383	-	43.595	53.855	70.495	-	80.602	72.631	59.357	26.151	35.808	-

## **I.10.2 Egresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	7.790	12.171	8.827	6.827	10.401	5.846	5.065	19.821	9.737	14.846	14.969	5.859	296
Pago Ordinario de Capital	0	68.208	0	0	104.805	0	0	51.368	0	0	51.295	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	109.326	0	0	51.910	0	0	101.468	0	0	97.792	0	0
Prepagos Preferentes	0	209.830	0	0	150.860	0	0	206.282	0	0	242.168	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.