

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado N°4)**

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securitizadora Security S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio de Patrimonio Separado N°4 - Securitizadora Security S.A., al 30 de junio de 2019; el estado de determinación de excedentes intermedio por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2018 y sus correspondientes notas a los estados financieros de Patrimonio Separado N°4 - Securitizadora Security S.A., fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 13 de agosto de 2018, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a tales estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

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

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del auditor**

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

## Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén 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 intermedios.



Rodrigo Arroyo N.

EY Audit SpA.

Santiago, 12 de agosto de 2019

Estados Financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado N°4)**

30 de junio de 2019 y 2018

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  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2018</b>
11.010	Disponible		368.248	320.853
11.020	Valores negociables		154.660	123.815
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		942.503	1.010.450
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		942.503	1.010.450
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		52.690	62.809
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.518.101</b>	<b>1.517.927</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.818.864	9.589.783
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.818.864	9.589.783
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>8.818.864</b>	<b>9.589.783</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.336.965</b>	<b>11.107.710</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>30-06-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.528	7.750
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.325	7.329
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		682	771
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		249	249
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.653	3.655
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		141.592	60.664
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		25.367	5.164
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		442.056	632.764
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>628.452</b>	<b>718.346</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.873.800	18.022.313
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>17.873.800</b>	<b>18.022.313</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.897.537)	(7.374.128)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.897.537)	(7.374.128)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(267.749)	(258.821)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(8.165.286)</b>	<b>(7.632.949)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.336.965</b>	<b>11.107.710</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  
NO AUDITADO  
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	321.264	337.131
35.120	Intereses por inversiones	1.839	1.887
35.130	Reajustes por activos securitizados	119.625	143.533
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	763	715
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>443.491</b>	<b>483.266</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(26.025)	(27.196)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(9.839)	(9.827)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(688)	(897)
35.225	Remuneración banco pagador	(500)	(500)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.687)	(3.678)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(536.717)	(542.909)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(220.978)	(246.289)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(19.884)	(17.156)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(4.915)	(4.798)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(823.233)</b>	<b>(853.250)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	111.993	111.163
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(267.749)</b>	<b>(258.821)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Períodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y 2018.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,5

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.903,30 y \$27.158,77, al 30 de junio 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 período.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.528 (M\$7.750 al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Cuentas de resultado	IPC	2.954	2.186
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	109.039	108.977
Totales		111.993	111.163

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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	\$	25.772	20.637
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	25.771	20.636
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	25.770	20.636
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	25.810	20.635
Fondos Mutuos Security Plus	\$	25.769	20.636
Fondos Mutuos Itaú Selec	\$	25.768	20.635
Totales		154.660	123.815

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	124	128	34.004	34.061
4 o más	17	13	17.183	11.046
<b>Totales</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>(a) 51.187</b>	<b>45.107</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 474 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2019 (513 al 30 de junio 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 28 meses (40 en 2018).

El detalle de los activos securitizados al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	873.207	909.829	8.170.475	8.634.831	9.043.682	9.544.660	10,79
Aj. Tasa valoriz	69.296	100.621	648.389	954.952	717.685	1.055.573	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>942.503</b>	<b>1.010.450</b>	<b>8.818.864</b>	<b>9.589.783</b>	<b>9.761.367</b>	<b>10.600.233</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	-	16.432
Activos securitizados en mora (b)	51.187	45.107
Otros	1.503	1.270
<b>Totales</b>	<b>52.690</b>	<b>62.809</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de junio 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)	2.645	2.864
Administración maestra (b)	4.883	4.886
<b>Totales</b>	<b>7.528</b>	<b>7.750</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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Seguros	15.597	4.587
Otros	9.770	577
<b>Totales</b>	<b>25.367</b>	<b>5.164</b>

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	583.648	693.428	nacional
Obligaciones por prepago								(141.592)	(60.664)	
Total porción corto plazo								442.056	632.764	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-4A	244.648	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.343.010	7.138.009	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	149.502	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.232.812	3.995.508	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	257.763	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.297.978	6.888.796	nacional
Total largo plazo								17.873.800	18.022.313	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2019		30-06-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.788.498)	-	(7.067.268)	-
Revalorización de excedentes	(109.039)	-	(106.009)	-
Déficit del Ejercicio	-	(267.749)	-	(251.771)
Saldo final	(7.897.537)	(267.749)	(7.173.277)	(251.771)
Saldo actualizado	-	-	(7.374.128)	(258.821)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (2.330)	(2.440)
Otros gastos	(a) (2.585)	(2.358)
Totales	(4.915)	(4.798)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros	763	715
<b>Totales</b>	<b>763</b>	<b>715</b>

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

El detalle al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(16.226)	(17.397)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.799)	(9.799)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.687)	(3.678)
Remuneración banco pagador	(4)	(500)	(500)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(897)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.839)	(9.827)
<b>Totales</b>		<b>(40.739)</b>	<b>(42.098)</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) EY Serv. Profes. de Aud. y Ases. 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 Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

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

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	368.248	320.853
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	154.660	123.815
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	942.503	1.010.450
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	52.690	62.809
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.818.864	9.589.783
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	575.598	507.477
	\$REAJUSTABLES	9.761.367	10.600.233
TOTAL ACTIVOS		10.336.965	11.107.710

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.528	7.750
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.325	7.329
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	771
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	249	249
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.653	3.655
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	141.592	60.664
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	25.367	5.164
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	442.056	632.764
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	166.959	65.828
	\$REAJUSTABLES	461.493	652.518
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		628.452	718.346

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2019**

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	4.243.662	6,0%	1.747.202	6,0%	352.146	6,0%	-	-	6.343.010
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.232.812	6,0%	4.232.812
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.297.978	6,0%	7.297.978
Total pasivo largo plazo		4.243.662		1.747.202		352.146		11.530.790		17.873.800

**30-06-2018**

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	2.100.308	6,0%	4.132.374	6,0%	905.327	6,0%	0	6,0%	7.138.009
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.995.508	6,0%	3.995.508
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.888.796	6,0%	6.888.796
Total pasivo largo plazo		2.100.308		4.132.374		905.327		10.884.304		18.022.313

**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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-06-2019	M\$ 30-06-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	13.624	17.124	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	354.624	303.729	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA/ M1	25.772	20.637	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	25.771	20.636	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	25.770	20.636	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	25.810	20.635	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	25.769	20.636	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	25.768	20.635	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de junio de 2019 y 2018.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2019 y 2018

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

**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 1 de julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 11 láminas de securitización por M\$150.911 y M\$203.684, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 12 de agosto de 2019, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

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

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	474
Saldo Insoluto Total	21.922.339	8.992.424
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.195	21.037
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	212
Plazo Remanente	215	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	36,34%

#### 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	474

Administrador Primario: Mapsa 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	26.508.135	6.826.482	950	366	264	66	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.618.391	4.171.610	290	290	264	66	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.790.330	7.192.431	500	500	264	66	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	6.519.411	6.493.907	6.527.670	6.021.281	6.264.151	6.212.921	6.493.293	6.475.882	6.301.458	6.358.939	6.273.527	6.225.394	6.075.441
1 cuota en mora	1.710.472	1.528.375	1.448.600	1.802.888	1.470.253	1.451.055	1.156.871	1.302.470	1.387.519	1.463.696	1.515.205	1.305.651	1.540.848
2 cuota en mora	760.086	924.632	955.995	803.252	881.912	908.922	863.216	806.294	828.505	711.004	780.372	937.551	772.503
3 cuota en mora	256.292	221.971	226.770	500.418	458.870	410.039	349.182	327.194	379.624	296.333	227.133	257.241	318.265
4 cuota en mora	73.860	93.783	35.214	54.104	165.271	189.017	206.345	123.109	160.360	140.828	89.012	103.270	96.880
5 cuota en mora	82.092	61.052	70.288	17.300	-	77.125	133.099	38.228	35.772	69.089	108.042	-	73.469
6 y mas cuotas en mora(1)	82.957	87.561	116.189	155.924	92.667	74.892	76.762	130.811	103.549	104.833	98.192	167.308	115.017
Activos en liquidación	20.258	20.258	20.258	20.258	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.485.169</b>	<b>9.411.281</b>	<b>9.380.727</b>	<b>9.355.167</b>	<b>9.333.124</b>	<b>9.323.971</b>	<b>9.278.768</b>	<b>9.203.987</b>	<b>9.196.788</b>	<b>9.144.721</b>	<b>9.091.481</b>	<b>8.996.415</b>	<b>8.992.424</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	68,73%	69,00%	69,59%	64,36%	67,12%	66,63%	69,98%	70,36%	68,52%	69,54%	69,00%	69,20%	67,56%
1 cuota en mora	18,03%	16,24%	15,44%	19,27%	15,75%	15,56%	12,47%	14,15%	15,09%	16,01%	16,67%	14,51%	17,13%
2 cuota en mora	8,01%	9,82%	10,19%	8,59%	9,45%	9,75%	9,30%	8,76%	9,01%	7,78%	8,58%	10,42%	8,59%
3 cuota en mora	2,70%	2,36%	2,42%	5,35%	4,92%	4,40%	3,76%	3,55%	4,13%	3,24%	2,50%	2,86%	3,54%
4 cuota en mora	0,78%	1,00%	0,38%	0,58%	1,77%	2,03%	2,22%	1,34%	1,74%	1,54%	0,98%	1,15%	1,08%
5 cuota en mora	0,87%	0,65%	0,75%	0,18%	0,00%	0,83%	1,43%	0,42%	0,39%	0,76%	1,19%	0,00%	0,82%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,87%	0,93%	1,24%	1,67%	0,99%	0,80%	0,83%	1,42%	1,13%	1,15%	1,08%	1,86%	1,28%
Activos en liquidación	0,21%	0,22%	0,22%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	358	356	354	325	343	340	354	353	339	342	342	338	333
1 cuota en mora	85	81	78	100	73	76	60	67	74	74	72	62	71
2 cuota en mora	40	44	46	38	48	43	42	37	41	36	41	47	37
3 cuota en mora	14	12	13	24	20	21	18	16	17	15	10	14	16
4 cuota en mora	6	5	2	5	10	10	11	7	9	7	6	5	6
5 cuota en mora	4	4	3	1	0	4	6	3	2	4	5	0	4
6 y mas cuotas en mora(1)	6	6	8	9	6	4	4	7	7	7	7	9	7
Activos en liquidación	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>513</b>	<b>508</b>	<b>504</b>	<b>502</b>	<b>500</b>	<b>498</b>	<b>495</b>	<b>490</b>	<b>489</b>	<b>485</b>	<b>483</b>	<b>475</b>	<b>474</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Al día	69,79%	70,08%	70,24%	64,74%	68,60%	68,27%	71,52%	72,04%	69,33%	70,52%	70,81%	71,16%	70,25%
1 cuota en mora	16,57%	15,94%	15,48%	19,92%	14,60%	15,26%	12,12%	13,67%	15,13%	15,26%	14,91%	13,05%	14,98%
2 cuota en mora	7,80%	8,66%	9,13%	7,57%	9,60%	8,63%	8,48%	7,55%	8,38%	7,42%	8,49%	9,89%	7,81%
3 cuota en mora	2,73%	2,36%	2,58%	4,78%	4,00%	4,22%	3,64%	3,27%	3,48%	3,09%	2,07%	2,95%	3,38%
4 cuota en mora	1,17%	0,98%	0,40%	1,00%	2,00%	2,01%	2,22%	1,43%	1,84%	1,44%	1,24%	1,05%	1,27%
5 cuota en mora	0,78%	0,79%	0,60%	0,20%	0,00%	0,80%	1,21%	0,61%	0,41%	0,82%	1,04%	0,00%	0,84%
6 y más cuotas en mora(1)	1,17%	1,18%	1,59%	1,79%	1,20%	0,80%	0,81%	1,43%	1,43%	1,44%	1,45%	1,89%	1,48%
Activos en liquidación	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,27 % y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,52%. Estos mismos indicadores a junio de 2019, alcanzaron un 32,44 % y un 3,18% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	-	65.963	16.686	25.559	18.807	-	41.548	71.293	-	42.971	53.267	69.786	-
Total Prepagos	-	65.963	16.686	25.559	18.807	-	41.548	71.293	-	42.971	53.267	69.786	-
Prepagos Acumulados	8.363.069	8.429.032	8.445.719	8.471.278	8.490.085	8.490.085	8.531.633	8.602.926	8.602.926	8.645.897	8.699.164	8.768.950	8.768.950

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%
Prepagos Acumulados	38,15%	38,45%	38,53%	38,64%	38,73%	38,73%	38,92%	39,24%	39,24%	39,44%	39,68%	40,00%	40,00%

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	3	1	2	1	0	2	4	0	2	2	3	0
Total Prepagos	0	3	1	2	1	0	2	4	0	2	2	3	0
Prepagos Acumulados	398	401	402	404	405	405	407	411	411	413	415	418	418



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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,18%	36,45%	36,55%	36,73%	36,82%	36,82%	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Tasa de Originación	11,01%	10,34%	11,31%	10,98%	11,14%	0,00%	0,00%	10,65%	0,00%	10,90%	10,45%	10,74%	0,00%
Plazo Transcurrido	204	202	202	201	209	-	-	206	-	216	209	215	-
Plazo Remanente	36	38	38	28	31	-	-	34	-	24	31	25	-

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

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

A junio de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,15% y a junio 2019 llegó a un 40,00% teniendo una variación al alza de un 1,85% 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.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

Podemos apreciar que a junio de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,62% y a junio de 2019 fue de 1,55% 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**

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	37,68%	37,45%	37,34%	37,25%	37,16%	37,15%	37,15%	36,36%	36,36%	36,34%	36,21%	35,75%	35,66%
Plazo Transcurrido	200	201	202	203	204	206	206	208	208	209	210	211	212
Plazo Remanente	40	39	38	37	36	34	34	32	32	31	30	29	28

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 37,68% a junio de 2018 a un 35,66% a junio 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**

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	7.713.773	7.523.529	7.523.529	7.523.529	7.338.190	7.338.190	7.338.190	7.064.341	7.064.341	7.064.341	6.826.482	6.826.482	6.826.482
Saldo Insoluto Total	18.434.567	18.401.639	18.401.639	18.401.639	18.375.925	18.375.925	18.375.925	18.264.041	18.264.041	18.264.041	18.190.523	18.190.523	18.190.523
Valor Par Preferente	7.826.975	7.560.339	7.597.138	7.633.938	7.374.070	7.409.963	7.445.856	7.098.888	7.133.441	7.167.995	6.859.877	6.893.267	6.926.657
Valor Par Total	18.705.074	18.491.676	18.581.684	18.671.692	18.465.795	18.555.677	18.645.558	18.353.355	18.442.689	18.532.024	18.279.499	18.368.473	18.457.448

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,23	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,30	1,29	1,33	1,32	1,32
Razón Activos/Pasivos Total	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,24	1,26	1,26	1,26	1,29	1,28	1,28	1,34	1,35	1,36	1,34	1,34	1,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,85	0,87	0,88	0,81	0,87	0,86	0,90	0,96	0,94	0,97	0,93	0,93	0,91

## **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**

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	46.760	47.049	48.089	43.617	46.217	45.608	44.731	48.878	45.592	48.251	44.043	45.255	42.265
Ingresos deudores morosos	32.879	35.347	35.029	29.707	35.037	36.080	29.328	43.913	28.432	32.475	32.394	31.551	29.065
Ingresos por prepago	-	65.874	16.641	25.517	18.561	-	41.511	71.344	-	42.969	53.082	69.482	-

### **I.10.2 Egresos**

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	7.066	19.029	8.410	13.916	11.041	8.857	7.678	11.996	8.700	6.729	10.252	5.762	4.992
Pago Ordinario de Capital	0	75.282	0	0	71.378	0	0	67.228	0	0	103.299	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	113.043	0	0	110.106	0	0	107.756	0	0	51.164	0	0
Prepagos Preferentes	0	114.713	0	0	113.468	0	0	206.816	0	0	148.693	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.