

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>31-03-2018</b>
11.010	Disponible		378.592	306.879
11.020	Valores negociables		112.054	130.242
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		948.522	988.192
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		948.522	988.192
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		49.029	54.864
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.488.197</b>	<b>1.480.177</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.930.151	9.627.278
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.930.151	9.627.278
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>8.930.151</b>	<b>9.627.278</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.418.348</b>	<b>11.107.455</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>31-03-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.498	7.684
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.824	4.823
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		341	383
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		246	246
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.804	1.804
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		109.707	55.160
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		11.544	4.605
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		482.646	650.572
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>618.610</b>	<b>725.277</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.715.494	17.775.803
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>17.715.494</b>	<b>17.775.803</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.788.498)	(7.273.307)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.788.498)	(7.273.307)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(127.257)	(120.318)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(7.915.755)</b>	<b>(7.393.625)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.418.348</b>	<b>11.107.455</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)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 31-03-2019	01-01-2018 31-03-2018
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	167.682	170.635
35.120	Intereses por inversiones	590	908
35.130	Reajustes por activos securitizados	(62)	66.986
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	992	1.033
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>169.202</b>	<b>239.562</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(12.919)	(13.458)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.825)	(4.836)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(341)	(384)
35.225	Remuneración banco pagador	(246)	(246)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.805)	(1.807)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(264.848)	(267.716)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	40	(114.086)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(9.835)	(5.657)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.716)	(2.530)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(296.495)</b>	<b>(410.720)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	36	50.840
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(127.257)</b>	<b>(120.318)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,2%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo 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	0,0	0,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$27.565,76 y \$26.966,89, al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 marzo 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.498 (M\$7.684 al 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de marzo 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 marzo 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Cuentas de resultado	IPC	36	281
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	-	50.559
Totales		36	50.840

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo 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	\$	-	20.916
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	28.014	19.816
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	22.872
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	28.013	20.895
Fondos Mutuos Security Plus	\$	28.013	22.870
Fondos Mutuos Itaú Selec	\$	28.014	22.873
Totales		112.054	130.242

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 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	125	136	31.496	34.803
4 o más	18	16	16.263	18.439
<b>Totales</b>	<b>143</b>	<b>152</b>	<b>(a) 47.759</b>	<b>53.242</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 485 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2019 (519 al 31 de marzo 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 31 meses (34 en 2017).

El detalle de los activos securitizados al 31 de marzo 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	872.373	883.636	8.213.223	8.608.660	9.085.596	9.492.296	10,79
Aj. Tasa valoriz	76.149	104.556	716.928	1.018.618	793.077	1.123.174	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>948.522</b>	<b>988.192</b>	<b>8.930.151</b>	<b>9.627.278</b>	<b>9.878.673</b>	<b>10.615.470</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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

Al 31 de marzo 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos securitizados en mora	47.759	53.242
Otros	1.270	1.622
<b>Totales</b>	<b>49.029</b>	<b>54.864</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de marzo 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)	2.674	2.861
Administración maestra (b)	4.824	4.823
<b>Totales</b>	<b>7.498</b>	<b>7.684</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 marzo de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	1.206	-
Seguros	10.338	4.605
<b>Totales</b>	<b>11.544</b>	<b>4.605</b>



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de Interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2019	M\$ 2018	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	592.353	705.732	nacional
Obligaciones por prepago								(109.707)	(55.160)	
Total porción corto plazo								482.646	650.572	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	253.172	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.488.934	7.186.850	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	147.340	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.121.137	3.887.076	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	254.035	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.105.423	6.701.877	nacional
Total largo plazo								17.715.494	17.775.803	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-03-2019		31-03-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.788.498)	-	(7.067.268)	-
Revalorización de excedentes	-	-	(49.471)	-
Déficit del Ejercicio	-	(127.257)	-	(117.728)
Saldo final	(7.788.498)	(127.257)	(7.116.739)	(117.728)
Saldo actualizado	-	-	(7.273.307)	(120.318)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (78)	(1.399)
Otros gastos	(a) (1.638)	(1.131)
Totales	(1.716)	(2.530)

(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 marzo de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros	992	1.033
Totales	992	1.033

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

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

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

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.093)	(8.627)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.826)	(4.831)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.805)	(1.807)
Remuneración banco pagador	(4)	(246)	(246)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(341)	(384)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.825)	(4.836)
<b>Totales</b>		<b>(20.136)</b>	<b>(20.731)</b>

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

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

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

Al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 2019 y 2018

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	378.592	306.879
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	112.054	130.242
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	948.522	988.192
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	49.029	54.864
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.930.151	9.627.278
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	539.675	491.985
	\$REAJUSTABLES	9.878.673	10.615.470
TOTAL ACTIVOS		10.418.348	11.107.455

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2019 y 2018

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.498	7.684
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.824	4.823
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	383
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	246	246
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.804	1.804
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	109.707	55.160
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.885	4.605
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	482.646	650.572
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	121.592	59.765
	\$REAJUSTABLES	497.018	665.512
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>618.610</b>	<b>725.277</b>

**c) Pasivos largo plazo**

**31-03-2019**

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	3.748.984	6,0%	2.270.771	6,0%	469.179	6,0%	-	-	6.488.934
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.121.137	6,0%	4.121.137
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.105.423	6,0%	7.105.423
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.748.984</b>		<b>2.270.771</b>		<b>469.179</b>		<b>11.226.560</b>		<b>17.715.494</b>

**31-03-2018**

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	1.447.716	6,0%	4.698.428	6,0%	1.040.706	6,0%	0	6,0%	7.186.850
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.887.076	6,0%	3.887.076
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.701.877	6,0%	6.701.877
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.447.716</b>		<b>4.698.428</b>		<b>1.040.706</b>		<b>10.588.953</b>		<b>17.775.803</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-03-2019	M\$ 31-03-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	41.175	33.187	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	337.417	273.692	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	-	20.916	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	28.014	19.816	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	-	22.872	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	28.013	20.895	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	28.013	22.870	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	28.014	22.873	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 marzo 2019 y 2018

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 31 de marzo 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 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**

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.

El 1 de abril de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 19 láminas de securitización por M\$15.538 y M\$68.794, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2019 y la fecha de emisión 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	485
Saldo Insoluto Total	21.657.150	9.034.099
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.927	20.802
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	209
Plazo Remanente	215	31
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	37,15%

### 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	485

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	26.187.472	6.978.885	950	376	264	69	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.598.814	4.061.549	290	290	264	69	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.756.576	7.002.671	500	500	264	69	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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	6.596.045	6.473.240	6.420.286	6.440.547	6.415.352	6.448.706	5.948.443	6.188.375	6.137.765	6.414.745	6.397.544	6.225.231	6.282.016
1 cuota en mora	1.321.888	1.514.408	1.605.871	1.689.781	1.509.887	1.431.076	1.781.079	1.452.467	1.433.502	1.142.876	1.286.715	1.370.735	1.445.990
2 cuota en mora	905.122	970.342	937.594	750.891	913.447	944.431	793.536	871.243	897.927	852.774	796.540	818.483	702.403
3 cuota en mora	327.068	200.155	177.441	253.192	219.286	224.027	494.364	453.319	405.079	344.958	323.236	375.032	292.748
4 cuota en mora	41.431	140.503	113.240	72.967	92.649	34.788	53.450	163.272	186.730	203.849	121.620	158.420	139.124
5 cuota en mora	110.070	50.059	48.020	81.098	60.314	69.438	17.091	-	76.192	131.489	37.765	35.339	68.253
6 y mas cuotas en mora(1)	138.794	69.328	94.854	81.953	86.501	114.784	154.037	91.546	73.986	75.833	129.228	102.297	103.565
Activos en liquidación	-	-	-	20.013	20.013	20.013	20.013	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.440.418</b>	<b>9.418.035</b>	<b>9.397.305</b>	<b>9.370.429</b>	<b>9.297.435</b>	<b>9.267.250</b>	<b>9.242.000</b>	<b>9.220.223</b>	<b>9.211.181</b>	<b>9.166.525</b>	<b>9.092.649</b>	<b>9.085.537</b>	<b>9.034.099</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	69,87%	68,73%	68,32%	68,73%	69,00%	69,59%	64,36%	67,12%	66,63%	69,98%	70,36%	68,52%	69,54%
1 cuota en mora	14,00%	16,08%	17,09%	18,03%	16,24%	15,44%	19,27%	15,75%	15,56%	12,47%	14,15%	15,09%	16,01%
2 cuota en mora	9,59%	10,30%	9,98%	8,01%	9,82%	10,19%	8,59%	9,45%	9,75%	9,30%	8,76%	9,01%	7,78%
3 cuota en mora	3,46%	2,13%	1,89%	2,70%	2,36%	2,42%	5,35%	4,92%	4,40%	3,76%	3,55%	4,13%	3,24%
4 cuota en mora	0,44%	1,49%	1,21%	0,78%	1,00%	0,38%	0,58%	1,77%	2,03%	2,22%	1,34%	1,74%	1,54%
5 cuota en mora	1,17%	0,53%	0,51%	0,87%	0,65%	0,75%	0,18%	0,00%	0,83%	1,43%	0,42%	0,39%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,47%	0,74%	1,01%	0,87%	0,93%	1,24%	1,67%	0,99%	0,80%	0,83%	1,42%	1,13%	1,15%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,22%	0,22%	0,22%	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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	367	361	360	358	356	354	325	343	340	354	353	339	342
1 cuota en mora	72	79	82	85	81	78	100	73	76	60	67	74	74
2 cuota en mora	45	48	45	40	44	46	38	48	43	42	37	41	36
3 cuota en mora	19	12	12	14	12	13	24	20	21	18	16	17	15
4 cuota en mora	3	9	8	6	5	2	5	10	10	11	7	9	7
5 cuota en mora	5	3	3	4	4	3	1	0	4	6	3	2	4
6 y mas cuotas en mora(1)	8	5	6	6	6	8	9	6	4	4	7	7	7
Activos en liquidación	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>519</b>	<b>517</b>	<b>516</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>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	70,71%	69,83%	69,77%	69,79%	70,08%	70,24%	64,74%	68,60%	68,27%	71,52%	72,04%	69,33%	70,52%
1 cuota en mora	13,87%	15,28%	15,89%	16,57%	15,94%	15,48%	19,92%	14,60%	15,26%	12,12%	13,67%	15,13%	15,26%
2 cuota en mora	8,67%	9,28%	8,72%	7,80%	8,66%	9,13%	7,57%	9,60%	8,63%	8,48%	7,55%	8,38%	7,42%
3 cuota en mora	3,66%	2,32%	2,33%	2,73%	2,36%	2,58%	4,78%	4,00%	4,22%	3,64%	3,27%	3,48%	3,09%
4 cuota en mora	0,58%	1,74%	1,55%	1,17%	0,98%	0,40%	1,00%	2,00%	2,01%	2,22%	1,43%	1,84%	1,44%
5 cuota en mora	0,96%	0,58%	0,58%	0,78%	0,79%	0,60%	0,20%	0,00%	0,80%	1,21%	0,61%	0,41%	0,82%
6 y más cuotas en mora(1)	1,54%	0,97%	1,16%	1,17%	1,18%	1,59%	1,79%	1,20%	0,80%	0,81%	1,43%	1,43%	1,44%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	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 marzo de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,13 % y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,08%. Estos mismos indicadores a marzo de 2019, alcanzaron un 30,46 % y un 3,45% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	21.198	18.000	20.757	-	65.165	16.484	25.250	18.579	-	41.045	70.431	-	42.451
Total Prepagos	21.198	18.000	20.757	-	65.165	16.484	25.250	18.579	-	41.045	70.431	-	42.451
Prepagos Acumulados	8.223.145	8.241.146	8.261.903	8.261.903	8.327.068	8.343.553	8.368.803	8.387.382	8.387.382	8.428.428	8.498.858	8.498.858	8.541.309

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%
Total Prepagos	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%
Prepagos Acumulados	37,97%	38,05%	38,15%	38,15%	38,45%	38,53%	38,64%	38,73%	38,73%	38,92%	39,24%	39,24%	39,44%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2	4	0	2
Total Prepagos	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2	4	0	2
Prepagos Acumulados	396	397	398	398	401	402	404	405	405	407	411	411	413

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

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

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Tasa de Originacion	10,91%	11,18%	10,95%	11,01%	10,34%	11,31%	10,98%	11,14%	0,00%	0,00%	10,65%	0,00%	10,90%
Plazo Transcurrido	199	203	196	204	202	202	201	209	-	-	206	-	216
Plazo Remanente	41	37	44	36	38	38	28	31	-	-	34	-	24

### 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 marzo de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,97% y a marzo 2019 llegó a un 39,44% teniendo una variación al alza de un 1,47% 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 marzo de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,27% y a marzo de 2019 fue de 2,24% 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**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	38,46%	38,12%	37,97%	37,68%	37,45%	37,34%	37,25%	37,16%	37,15%	37,15%	36,36%	36,36%	36,34%
Plazo Transcurrido	197	198	199	200	201	202	203	204	206	206	208	208	209
Plazo Remanente	42	42	40	40	39	38	37	36	34	34	32	32	31

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 38,46% a marzo de 2018 a un 36,34% a marzo 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**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	7.780.016	7.620.461	7.620.461	7.620.461	7.432.519	7.432.519	7.432.519	7.249.422	7.249.422	7.249.422	6.978.885	6.978.885	6.978.885
Saldo Insoluto Total	18.217.959	18.211.568	18.211.568	18.211.568	18.179.039	18.179.039	18.179.039	18.153.635	18.153.635	18.153.635	18.043.104	18.043.104	18.043.104
Valor Par Preferente	7.894.185	7.657.746	7.695.020	7.732.294	7.468.883	7.505.237	7.541.592	7.284.868	7.320.327	7.355.785	7.013.014	7.047.150	7.081.285
Valor Par Total	18.485.290	18.300.646	18.389.724	18.478.803	18.267.986	18.356.905	18.445.824	18.242.418	18.331.213	18.420.007	18.131.339	18.219.592	18.307.846

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	1,21	1,24	1,23	1,23	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,30	1,29
Razón Activos/Pasivos Total	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,50
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,22	1,24	1,24	1,24	1,26	1,26	1,26	1,29	1,28	1,28	1,34	1,35	1,36
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,85	0,85	0,85	0,85	0,87	0,88	0,81	0,87	0,86	0,90	0,96	0,94	0,97

## **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**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.371	47.210	47.750	46.195	46.480	47.508	43.089	45.658	45.056	44.189	48.287	45.040	47.668
Ingresos deudores morosos	37.406	38.052	31.905	32.481	34.920	34.606	29.348	34.613	35.644	28.973	43.382	28.088	32.082
Ingresos por prepago	21.198	17.975	20.741	-	65.077	16.440	25.208	18.337	-	41.009	70.481	-	42.449

### **I.10.2 Egresos**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	11.291	10.745	8.390	6.981	18.798	8.309	13.747	10.907	8.750	7.585	11.851	8.595	6.647
Pago Ordinario de Capital	0	63.628	0	0	74.372	0	0	70.515	0	0	66.415	0	0
Pago Ordinario de Interés	0	113.394	0	0	111.676	0	0	108.774	0	0	106.452	0	0
Prepagos Preferentes	0	114.155	0	0	113.325	0	0	112.096	0	0	204.315	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.