

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**  
**(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	111.032	101.167
11.020	Valores negociables	78.198	80.242
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	321.251	330.285
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	326.582	343.586
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(5.331)	(13.301)
11.200	Otros activos circulantes	32.584	42.271
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>543.065</b>	<b>553.965</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	1.148.030	1.399.429
13.110	Activo securitizado largo plazo	1.148.030	1.399.429
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>1.148.030</b>	<b>1.399.429</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.691.095</b>	<b>1.953.394</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	2.757	2.781
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.479	4.020
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	341	383
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	27.832	19.976
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.304	3.650
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	31.973	100.706
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>71.326</b>	<b>133.155</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	1.994.761	2.149.257
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>1.994.761</b>	<b>2.149.257</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(385.839)	(313.577)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(385.839)	(313.577)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	10.847	(15.441)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(374.992)</b>	<b>(329.018)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.691.095</b>	<b>1.953.394</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
(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	50.534	31.786
35.120 Intereses por inversiones	415	430
35.130 Reajustes por activos securitizados	(23)	11.175
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	9.428	5.333
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>	<b>60.354</b>	<b>48.724</b>
<b>GASTOS</b>		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(5.755)	(5.566)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(3.791)	(3.799)
35.220 Remuneración por auditoria externa	(341)	(384)
35.225 Remuneración banco pagador	(410)	(411)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.230)	(1.232)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(35.799)	(38.373)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	-	(13.971)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(795)	(782)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	-	(171)
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(1.375)	(1.674)
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(49.496)</b>	<b>(66.363)</b>
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	(11)	2.198
<b>23.200 DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>10.847</b>	<b>(15.441)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5**

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas 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 ha constituido provisión por M\$5.331 y M\$13.301 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente. 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.757 (M\$2.781 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 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 Mutuos hipotecarios, 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 ello se tasa 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 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**

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	(11)	18
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	-	2.180
<b>Totales</b>		<b>(11)</b>	<b>2.198</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	78.198	80.242
<b>Totales</b>		<b>78.198</b>	<b>80.242</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	25	37	4.631	7.086
4 o más	4	6	27.953	35.185
<b>Totales</b>	<b>29</b>	<b>43</b>	<b>32.584</b>	<b>42.271</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 211 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de marzo de 2019 (227 al 31 de marzo de 2018) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 85 meses (87 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos 31 de marzo de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	313.814	333.676	1.103.148	1.359.065	1.416.962	1.692.741	9,03
Aj. Tasa valorización	12.768	9.910	44.882	40.364	57.650	50.274	7,97
Prov. Activos securitizados	(5.331)	(13.301)	-	-	(5.331)	(13.301)	
<b>Totales</b>	<b>321.251</b>	<b>330.285</b>	<b>1.148.030</b>	<b>1.399.429</b>	<b>1.469.281</b>	<b>1.729.714</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto		M\$	
		2019	2018
Activos Securitizados en mora	(a)	32.584	42.271
<b>Totales</b>		<b>32.584</b>	<b>42.271</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

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 maestra (a)	2.757	2.781
Totales	2.757	2.781

- (a) 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 100 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Banco custodio	2.280	2.279
Facturas por pagar	-	1.371
Otros	24	-
Totales	2.304	3.650

**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 UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par M\$ 2019	Valor par M\$ 2018	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	59.805	120.682	nacional
Obligaciones por prepago								(27.832)	(19.976)	
Total porción corto plazo								31.973	100.706	
<b>Bonos largo plazo</b>										
341-09-09-03	BSECS-5A1	9.363	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	201.957	481.866	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	18.077	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	507.398	471.907	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	45.795	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.285.406	1.195.484	nacional
Total largo plazo								1.994.761	2.149.257	

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 mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(385.839)	-	(304.693)	-
Revalorización de excedentes	-	-	(2.133)	-
Déficit del Ejercicio	-	10.847	-	(15.109)
Saldo final	(385.839)	10.847	(306.826)	(15.109)
Saldo actualizado	-	-	(313.577)	(15.441)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados 31 de marzo de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(78)	(462)
Banco custodio	(a)	(570)	(581)
Otros gastos	(a)	(727)	(631)
Totales		(1.375)	(1.674)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	9.245	-
Otros ingresos	183	5.333
Totales	9.428	5.333

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(2.998)	(2.806)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.757)	(2.760)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.230)	(1.232)
Remuneración banco pagador	(4)	(410)	(411)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(341)	(384)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.791)	(3.799)
<b>Totales</b>		<b>(11.527)</b>	<b>(11.392)</b>

	Institución	Periodicidad Oportunidad		Cálculo
(1)	Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora 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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6)	Internacional Credit Rating	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 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, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008.

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

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro 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 General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

31 de marzo 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, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	111.032	101.167
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	78.198	80.242
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	326.582	343.586
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.331)	(13.301)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	32.584	42.271
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.148.030	1.399.429
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	216.483	210.379
	\$REAJUSTABLES	1.474.612	1.743.015
TOTAL ACTIVOS		1.691.095	1.953.394

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-03-2019	31-03-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.757	2.781
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.479	4.020
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	383
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	27.832	19.976
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.304	3.650
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	31.973	100.706
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	30.136	23.626
	\$REAJUSTABLES	41.190	109.529
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		71.326	133.155

**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-5A1	\$REAJUSTABLES	106.609	5,8%	53.121	5,8%	42.227	5,8%	-	5,8%	201.957
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	507.398	7,5%	507.398
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.285.406	7,5%	1.285.406
Total pasivo largo plazo		106.609		53.121		42.227		1.792.804		1.994.761

**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-5A1	\$REAJUSTABLES	211.886	5,8%	159.923	5,8%	110.057	5,8%	0	5,8%	481.866
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	471.907	7,5%	471.907
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.195.484	7,5%	1.195.484
Total pasivo largo plazo		211.886		159.923		110.057		1.667.391		2.149.257

# SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

## Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm 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	26.671	3.880	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	84.361	97.287	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	78.198	80.242	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 31 de marzo 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**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.

En octubre de 2018 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

**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 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 20 láminas de securitización por M\$20.170 y M\$75.907, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2019 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

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

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas 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 preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de 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 5

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	211
Saldo Insoluto Total	8.818.976	1.418.810
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.505	9.000
Tasa de Originación	9,03%	8,81%
Plazo Transcurrido	16	201
Plazo Remanente	240	85
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	27,69%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	211

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.  
 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-5A	8.821.043	258.085	640	68	285	102	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	165.395	498.311	30	30	285	102	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	419.000	1.262.387	76	76	285	102	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-5C (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	1.413.434	1.441.000	1.411.918	1.420.739	1.411.728	1.338.428	1.327.016	1.357.944	1.361.142	1.246.882	1.307.416	1.196.657	1.254.435
1 cuota en mora	182.265	150.426	188.743	179.233	150.356	223.696	205.392	146.788	134.245	188.660	143.039	172.203	104.143
2 cuota en mora	73.656	31.811	23.100	14.637	43.377	23.376	31.204	18.276	4.741	41.955	-	47.689	27.400
3 cuota en mora	10.227	31.590	3.969	-	-	-	7.167	17.587	13.259	-	8.904	-	8.849
4 cuota en mora	-	-	9.152	3.914	-	-	-	7.084	8.545	-	-	8.876	-
5 cuota en mora	7.856	-	-	-	3.857	-	-	-	-	8.490	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	26.077	29.550	29.247	29.054	20.194	20.013	16.402	16.291	16.181	15.933	24.285	24.148	23.982
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646.816	646.816	646.816
TOTAL	1.713.515	1.684.378	1.666.130	1.647.578	1.629.512	1.605.513	1.587.181	1.563.971	1.538.114	1.501.920	1.483.644	1.449.573	1.418.810

(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	82,49%	85,55%	84,74%	86,23%	86,64%	83,36%	83,61%	86,83%	88,49%	83,02%	88,12%	82,55%	88,41%
1 cuota en mora	10,64%	8,93%	11,33%	10,88%	9,23%	13,93%	12,94%	9,39%	8,73%	12,56%	9,64%	11,88%	7,34%
2 cuota en mora	4,30%	1,89%	1,39%	0,89%	2,66%	1,46%	1,97%	1,17%	0,31%	2,79%	0,00%	3,29%	1,93%
3 cuota en mora	0,60%	1,88%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	1,12%	0,86%	0,00%	0,60%	0,00%	0,62%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,55%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,56%	0,00%	0,00%	0,61%	0,00%
5 cuota en mora	0,46%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,52%	1,75%	1,76%	1,76%	1,24%	1,25%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,64%	1,67%	1,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	43,60%	44,62%	45,59%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	184	187	189	191	191	184	183	186	188	179	187	174	185
1 cuota en mora	25	23	24	22	18	26	26	21	20	26	23	28	17
2 cuota en mora	11	4	3	2	6	4	4	3	1	6	0	7	4
3 cuota en mora	1	4	1	0	0	0	1	2	2	0	1	0	1
4 cuota en mora	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0
5 cuota en mora	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	5	5	4	4	3	3	3	3	4	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	227	223	223	221	220	218	217	216	215	215	215	214	211

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	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	81,06%	83,86%	84,75%	86,43%	86,82%	84,40%	84,33%	86,11%	87,44%	83,26%	86,98%	81,31%	87,68%
1 cuota en mora	11,01%	10,31%	10,76%	9,95%	8,18%	11,93%	11,98%	9,72%	9,30%	12,09%	10,70%	13,08%	8,06%
2 cuota en mora	4,85%	1,79%	1,35%	0,90%	2,73%	1,83%	1,84%	1,39%	0,47%	2,79%	0,00%	3,27%	1,90%
3 cuota en mora	0,44%	1,79%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,93%	0,93%	0,00%	0,47%	0,00%	0,47%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,47%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%
5 cuota en mora	0,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,76%	2,24%	2,24%	2,26%	1,82%	1,83%	1,38%	1,39%	1,40%	1,40%	1,86%	1,87%	1,90%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 17,51% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,98%. Estos mismos indicadores a marzo de 2019, alcanzaban un 11,59% para la morosidad total y un 1,69% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### 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	-	10.034	-	-	-	5.596	-	5.265	7.884	-	-	15.712	12.267
Total Prepagos	-	10.034	-	-	-	5.596	-	5.265	7.884	-	-	15.712	12.267
Prepagos Acumulados	3.022.495	3.032.529	3.032.529	3.032.529	3.032.529	3.038.124	3.038.124	3.043.389	3.051.273	3.051.273	3.051.273	3.066.986	3.079.253

#### Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%	0,00%	0,18%	0,14%
Total Prepagos	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%	0,00%	0,18%	0,14%
Prepagos Acumulados	34,27%	34,39%	34,39%	34,39%	34,39%	34,45%	34,45%	34,51%	34,60%	34,60%	34,60%	34,78%	34,92%

#### 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	0	2	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	3
Total Prepagos	0	2	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	3
Prepagos Acumulados	179	181	181	181	181	182	182	183	184	184	184	185	188

#### Activos prepagados 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	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,62%
Total Prepagos	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,62%
Prepagos Acumulados	37,14%	37,55%	37,55%	37,55%	37,55%	37,76%	37,76%	37,97%	38,17%	38,17%	38,17%	38,38%	39,00%

### 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 Originación	0,00%	8,74%	0,00%	0,00%	0,00%	7,82%	0,00%	8,18%	10,75%	0,00%	0,00%	8,38%	8,81%
Plazo Transcurrido	-	186	-	-	-	188	-	191	247	-	-	192	201
Plazo Remanente	-	54	-	-	-	52	-	49	53	-	-	168	85

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

El mercado hipotecario ha sufrido un nivel de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. A pesar de lo anterior, se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A marzo de 2018 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 37,14 %, y en marzo de 2019 llegó a un 39,0%.

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.

#### **Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

### **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	27.948	23.640	27.948	30.549	18.391	14.445	14.362	19.522	19.400	19.275	19.213	19.149	19.085
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646.816	646.816	646.816
Activos Liquidados	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816	646.816

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	0,32%	0,27%	0,32%	0,35%	0,21%	0,16%	0,16%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,33%	7,33%	7,33%
Activos Liquidados	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	5	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	1,04%	0,83%	0,83%	0,83%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A marzo de 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,32% y a marzo de 2019 fue de un 0,22%. 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	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,80%	8,80%	8,81%	8,81%
Relación Deuda/Garantía	31,12%	31,17%	30,83%	30,79%	30,52%	30,32%	30,15%	29,82%	29,49%	28,80%	28,45%	27,95%	27,69%
Plazo Transcurrido	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201
Plazo Remanente	92	92	91	91	90	89	89	88	87	87	86	85	85

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

La relación deuda garantía a marzo de 2018 fue de un 31,12% y a marzo de 2019 fue de un 27,69% teniendo una variación a la baja, en promedio de 3,34%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

## 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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	594.230	505.387	505.387	505.387	418.384	418.384	418.384	349.205	349.205	349.205	258.085	258.085	258.085
Saldo Insoluto Total	2.232.088	2.173.128	2.173.128	2.173.128	2.116.552	2.116.552	2.116.552	2.078.356	2.078.356	2.078.356	2.018.783	2.018.783	2.018.783
Valor Par Preferente	602.670	507.782	510.173	512.564	420.373	422.352	424.332	350.855	352.508	354.160	259.319	260.541	261.846
Valor Par Total	2.270.400	2.185.680	2.198.214	2.210.748	2.128.861	2.141.168	2.153.476	2.090.516	2.102.684	2.114.853	2.030.707	2.042.636	2.055.226

## 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	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	1,40	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	2,88	3,33	3,30	3,26	3,89	3,84	3,79	4,48	4,40	4,30	5,75	5,62	5,50
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,72	0,73	0,72	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustad	2,92	3,35	3,32	3,28	3,89	3,85	3,81	4,49	4,44	4,34	5,75	5,68	5,61
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,41	2,87	2,81	2,83	3,37	3,21	3,19	3,90	3,93	3,61	5,07	4,70	4,97

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y las de activos sobre pasivos han mostrado un aumento natural en el último año.

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	23.528	22.405	24.933	21.929	23.660	23.508	21.762	22.630	23.263	22.413	23.093	20.707	22.636
Ingresos deudores morosos	5.558	6.339	7.351	5.305	5.820	6.777	5.011	5.989	5.240	5.239	4.767	4.688	19.059
Ingresos por prepago	-	10.091	-	-	-	6.105	-	5.272	7.964	-	-	16.172	12.454

### **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	180	6.143	1.803	2.344	4.829	1.880	386	14.568	25	2.201	2.533	4.283	324
Pago Ordinario de Capital	0	21.438	0	0	20.698	0	0	17.544	0	0	15.224	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	7.519	0	0	7.164	0	0	5.923	0	0	4.960	0	0
Prepagos Preferentes	0	66.677	0	0	66.192	0	0	51.450	0	0	75.961	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, las ventas de los 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.