

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
(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		330.321	315.081
11.020	Valores negociables		-	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		354.368	921.156
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		354.368	922.535
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(1.379)
11.200	Otros activos circulantes		60.996	79.831
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>745.685</b>	<b>1.316.068</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.550.770	3.803.288
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.550.770	3.803.288
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>3.550.770</b>	<b>3.803.288</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.296.455</b>	<b>5.119.356</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		7.090	7.209
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		804	804
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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		37.425	19.900
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.563	4.323
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	91.338
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>57.863</b>	<b>125.596</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		3.964.930	4.711.655
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>3.964.930</b>	<b>4.711.655</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		268.058	283.741
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		268.058	283.741
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período		5.604	(1.636)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>		<b>273.662</b>	<b>282.105</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.296.455</b>	<b>5.119.356</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(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	71.970	74.175
35.120	Intereses por inversiones	582	611
35.130	Reajustes por activos securitizados	(72)	30.340
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	1.211	2.159
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>73.691</b>	<b>107.285</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(11.668)	(12.025)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.816)	(4.821)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(341)	(384)
35.225	Remuneración banco pagador	(410)	(411)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.231)	(1.232)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(43.816)	(52.868)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	19	(29.905)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.688)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.659)	(2.818)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.158)	(956)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(68.080)</b>	<b>(107.108)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7)	(1.813)
23.200	<b>EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL PERIODO</b>	<b>5.604</b>	<b>(1.636)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**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>Porcentajes 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 -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$27.565,76 y \$26.966,89, al 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de marzo de 2019 y 2018 respectivamente.

**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 por el período terminado al 31 de marzo de 2019, y por el período 2018 (M\$1.379). Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.090 (M\$7.209 al 31 de marzo 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**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 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 adquiriera 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 -7**

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 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
Activos no monetarios	UF	-	4
Cuentas de resultado	IPC	(7)	155
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	-	(1.972)
<b>Totales</b>		<b>(7)</b>	<b>(1.813)</b>

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	127	123	40.692	33.131
4 o más	19	22	18.930	20.545
<b>Totales</b>	<b>146</b>	<b>145 (a)</b>	<b>59.622</b>	<b>53.676</b>

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 411 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2019 (434 al 31 de marzo 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 61 meses (64 en 2018).

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

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	%
Valor par	321.349	822.234	3.219.924	3.389.782	3.541.273	4.212.016	11,49
Aj. Tasa valorización	33.019	100.301	330.846	413.506	363.865	513.807	6,88
Prov. Activos securitizados	-	(1.379)	-	-	-	(1.379)	
<b>Totales</b>	<b>354.368</b>	<b>921.156</b>	<b>3.550.770</b>	<b>3.803.288</b>	<b>3.905.138</b>	<b>4.724.444</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 7 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	-	24.747
Activos securitizados en mora (b)	59.622	53.676
Otros	1.374	1.408
<b>Totales</b>	<b>60.996</b>	<b>79.831</b>

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

b) Ver detalle en Nota 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 8 - 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)	2.266	2.386
Administración maestra (b)	4.824	4.823
<b>Totales</b>	<b>7.090</b>	<b>7.209</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 UF175 trimestrales.

**Nota 9 - 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	1.033	-
Seguros	9.530	4.323
<b>Totales</b>	<b>10.563</b>	<b>4.323</b>

**Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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 interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M\$ 2019	Valor par M\$ 2018	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	111.238	nacional
Obligaciones por prepago								-	(19.900)	
Total porción corto plazo								-	91.338	
<b>Bonos largo plazo</b>										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	560.089	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	46.525	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.296.688	1.562.953	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	51.287	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.429.408	1.367.564	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	45.792	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.276.259	1.221.049	nacional
Obligaciones por prepago								(37.425)	-	
Total largo plazo								3.964.930	4.711.655	

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

**Nota 11 - 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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 -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$ 31-03-2019		M\$ 31-03-2018	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	268.058	-	275.703	-
Revalorización de excedentes	-	-	1.930	-
Excedentes del Ejercicio	-	5.604	-	(1.601)
Saldo final	268.058	5.604	277.633	(1.601)
Saldo actualizado	-	-	283.741	(1.636)

**Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (78)	(41)
Otros gastos	(a) (1.080)	(915)
Totales	(1.158)	(956)

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

**Nota 14 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Otros	1.211	2.159
Total	1.211	2.159

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.842)	(7.194)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.826)	(4.831)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.231)	(1.232)
Remuneración banco pagador	(4)	(410)	(411)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(341)	(384)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.816)	(4.821)
<b>Total</b>		<b>(18.466)</b>	<b>(18.873)</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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 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 16 - 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 17 - 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, C, D y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 20 - 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	330.321	315.081
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	354.368	922.535
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.379)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	60.996	79.831
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.550.770	3.803.288
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	391.317	393.533
	\$REAJUSTABLES	3.905.138	4.725.823
TOTAL ACTIVOS		4.296.455	5.119.356

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 20 - 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	7.090	7.209
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	804	804
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	37.425	19.900
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.563	4.323
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	91.338
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	47.988	24.223
	\$REAJUSTABLES	9.875	101.373
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		57.863	125.596

**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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.296.688	4,5%	1.296.688
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.429.408	4,5%	1.429.408
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.276.259	4,5%	1.276.259
Obligaciones por pre	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(37.425)	-	(37.425)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.964.930	-	3.964.930

**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-7A	\$REAJUSTABLES	0	4,5%	0	4,5%	0	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	208.312	4,5%	190.757	4,5%	161.019	4,5%	-	4,5%	560.088
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.562.954	4,5%	1.562.954
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.367.564	4,5%	1.367.564
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.221.049	4,5%	1.221.049
Total pasivo largo plazo		208.312		190.757		161.019		4.151.567		4.711.655

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 21 - 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.

A excepción del primer 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	85.251	90.075	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	245.070	225.006	Cumple

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 23 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 24 - 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 25 – 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 26 - 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 24 láminas de securitización por M\$245.041.

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 7**

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

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante 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. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A y BSECS7B se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, 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 una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	783	411
Saldo Insoluto Total	13.984.000	3.520.183
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.653	9.550
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	177
Plazo Remanente	223	61
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	38,70%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	411

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa 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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.975.840	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.508.484	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	882.104	1.615.730	160	127	234	69	4,50%
BSECS-7D	771.841	1.413.764	140	140	234	69	4,50%
BSECS-7E	689.144	1.262.289	125	125	234	69	4,50%

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AA-
BSECS-7E	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	2.804.044	2.849.969	2.878.665	2.715.944	2.750.263	2.602.483	2.554.795	2.498.009	2.383.970	2.449.852	2.337.632	2.186.296	2.210.857
1 cuota en mora	693.830	582.795	460.458	649.008	434.409	678.228	610.416	637.293	635.694	543.266	547.980	630.153	562.369
2 cuota en mora	384.735	370.043	391.572	298.344	513.936	317.337	381.372	422.804	394.852	387.685	426.277	387.768	434.547
3 cuota en mora	87.246	184.635	108.582	181.410	104.006	165.284	134.411	71.726	211.870	166.800	107.093	180.170	150.261
4 cuota en mora	119.635	61.417	100.477	46.007	59.432	51.934	103.399	70.127	41.459	58.825	86.915	71.892	66.792
5 cuota en mora	48.157	50.363	38.427	40.659	30.653	18.111	18.028	67.702	37.021	36.993	73.270	48.681	31.728
6 y mas cuotas en mora(1)	50.087	46.283	62.354	66.819	39.447	44.436	23.982	15.547	27.648	45.732	41.376	67.288	63.677
Activos en liquidación	7.460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.187.735	4.145.504	4.040.534	3.998.193	3.932.145	3.877.813	3.826.403	3.783.208	3.732.514	3.689.153	3.620.542	3.572.247	3.520.230

(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	66,96%	68,75%	71,24%	67,93%	69,94%	67,11%	66,77%	66,03%	63,87%	66,41%	64,57%	61,20%	62,80%
1 cuota en mora	16,57%	14,06%	11,40%	16,23%	11,05%	17,49%	15,95%	16,85%	17,03%	14,73%	15,14%	17,64%	15,98%
2 cuota en mora	9,19%	8,93%	9,69%	7,46%	13,07%	8,18%	9,97%	11,18%	10,58%	10,51%	11,77%	10,86%	12,34%
3 cuota en mora	2,08%	4,45%	2,69%	4,54%	2,65%	4,26%	3,51%	1,90%	5,68%	4,52%	2,96%	5,04%	4,27%
4 cuota en mora	2,86%	1,48%	2,49%	1,15%	1,51%	1,34%	2,70%	1,85%	1,11%	1,59%	2,40%	2,01%	1,90%
5 cuota en mora	1,15%	1,21%	0,95%	1,02%	0,78%	0,47%	0,47%	1,79%	0,99%	1,00%	2,02%	1,36%	0,90%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,20%	1,12%	1,54%	1,67%	1,00%	1,15%	0,63%	0,41%	0,74%	1,24%	1,14%	1,88%	1,81%
Activos en liquidación	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	288	299	305	291	295	284	281	280	270	283	270	258	265
1 cuota en mora	72	59	48	68	50	72	66	67	71	58	63	73	62
2 cuota en mora	43	40	43	34	53	35	41	44	40	41	45	42	48
3 cuota en mora	8	19	11	19	12	18	16	10	24	18	13	18	17
4 cuota en mora	12	6	10	4	5	5	11	8	5	7	9	8	8
5 cuota en mora	5	5	3	4	3	2	2	7	4	4	8	5	4
6 y mas cuotas en mora(1)	5	5	7	7	5	5	3	2	3	5	5	8	7
Activos en liquidación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	433	433	427	427	423	421	420	418	417	416	413	412	411

(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	66,51%	69,05%	71,43%	68,15%	69,74%	67,46%	66,90%	66,99%	64,75%	68,03%	65,38%	62,62%	64,48%
1 cuota en mora	16,63%	13,63%	11,24%	15,93%	11,82%	17,10%	15,71%	16,03%	17,03%	13,94%	15,25%	17,72%	15,09%
2 cuota en mora	9,93%	9,24%	10,07%	7,96%	12,53%	8,31%	9,76%	10,53%	9,59%	9,86%	10,90%	10,19%	11,68%
3 cuota en mora	1,85%	4,39%	2,58%	4,45%	2,84%	4,28%	3,81%	2,39%	5,76%	4,33%	3,15%	4,37%	4,14%
4 cuota en mora	2,77%	1,39%	2,34%	0,94%	1,18%	1,19%	2,62%	1,91%	1,20%	1,68%	2,18%	1,94%	1,95%
5 cuota en mora	1,15%	1,15%	0,70%	0,94%	0,71%	0,48%	0,48%	1,67%	0,96%	0,96%	1,94%	1,21%	0,97%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,15%	1,15%	1,64%	1,64%	1,18%	1,19%	0,71%	0,48%	0,72%	1,20%	1,21%	1,94%	1,70%
Activos en liquidación	0,23%	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 asciende a un 33,04% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 5,1%. Los mismos indicadores al cierre de marzo de 2019 son 37,2% y 4,61% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

## 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	7.195	-	62.381	-	23.348	11.633	8.518	-	7.691	-	24.919	4.466	7.884
Total Prepagos	10.310	-	62.381	-	23.348	11.633	8.518	-	7.691	-	24.919	4.466	7.884
Prepagos Acumulados	2.802.239	2.802.239	2.864.621	2.864.621	2.887.969	2.899.602	2.908.119	2.908.119	2.915.810	2.915.810	2.940.730	2.945.195	2.953.079

**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	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%	0,18%	0,03%	0,06%
Total Prepagos	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%	0,18%	0,03%	0,06%
Prepagos Acumulados	20,04%	20,04%	20,48%	20,48%	20,65%	20,74%	20,80%	20,80%	20,85%	20,85%	21,03%	21,06%	21,12%

### 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	0	0	0	4	2	1	0	1	0	3	1	1
Total Prepagos	0	0	0	0	4	2	1	0	1	0	3	1	1
Prepagos Acumulados	197	197	197	197	201	203	204	204	205	205	208	209	210

### 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%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,38%	0,13%	0,13%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,38%	0,13%	0,13%
Prepagos Acumulados	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,67%	25,93%	26,05%	26,05%	26,18%	26,18%	26,56%	26,69%	26,82%

### 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	12,87%	0,00%	11,09%	0,00%	12,33%	11,90%	11,92%	11,44%	11,44%	11,44%	11,60%	13,92%	11,72%
Plazo Transcurrido	160	-	168	-	168	170	165	172	173	174	170	175	181
Plazo Remanente	78	-	70	-	67	59	73	66	65	64	68	63	57

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido siendo afectado por el prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés en años recientes y a 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 20,04% y el de marzo 2019 un 21,12% teniendo una variación al alza de un 1,08% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A marzo de 2018 el indicador muestra un 1,82% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2019 fue de un 1,74% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. 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. Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

## **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	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	42,32%	41,89%	41,48%	41,05%	40,70%	40,32%	39,86%	39,56%	39,10%	38,70%	38,24%	37,78%	37,30%
Plazo Transcurrido	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177
Plazo Remanente	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61

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

La relación deuda garantía ha variado de 43,32% en marzo de 2018 a 37,3% en marzo de 2019, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a 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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saklo Insokito preferente	664.111	446.438	446.438	446.438	132.334	132.334	132.334	0	0	0	0	0	0
Saklo Insokito Total	4.771.081	4.152.413	4.152.413	4.152.413	4.330.694	4.330.694	4.330.694	4.244.815	4.244.815	4.244.815	4.291.783	4.291.783	4.291.783
Valor Par Preferente	671.463	448.074	449.721	451.367	132.831	133.319	133.808	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	4.823.873	4.615.786	4.632.748	4.649.710	4.346.692	4.362.665	4.378.638	4.210.374	4.225.846	4.241.318	3.973.154	3.987.754	236.914

## **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	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	6,31	9,29	9,05	8,96	29,71	29,30	28,91	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,88	1,00	0,97	0,96	0,91	0,90	0,88	0,89	0,88	0,87	0,84	0,83	0,82
Razón Activos/Pasivos Ajustado	6,34	9,31	9,22	9,13	29,89	29,57	29,25	0,89	0,88	0,87	0,85	0,84	0,82
Razón Activos sin Mora/Pasivo	4,25	6,41	6,62	6,25	20,96	19,94	19,64	0,59	0,57	0,58	0,55	0,52	0,52

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a marzo de 2019 en 0,52%.

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	43.236	16.255	50.144	42.786	47.598	46.434	42.680	42.715	45.475	40.685	44.569	37.716	2.531
Ingresos deudores morosos	33.493	24.198	72.224	26.012	35.159	31.234	27.892	35.983	32.762	29.473	32.114	27.792	2.231
Ingresos por prepago	7.238	-	64.160	-	23.796	11.829	8.526	-	7.732	-	24.931	4.471	466

### **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	8.440	11.379	6.688	6.751	14.442	4.773	5.128	12.664	7.249	5.008	6.036	16.894	342
Pago Ordinario de Capital	0	14.834	0	0	14.894	0	0	4.612	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	5.132	0	0	4.933	0	0	1.460	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	300.988	0	0	298.799	0	0	177.178	0	0	282.954	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte 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 y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

**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.