

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
11.010	Disponible		266.820	393.357
11.020	Valores negociables		124.644	116.424
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		944.089	985.514
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		944.089	985.514
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r		-	-
11.200	Otros activos circulantes		72.234	50.941
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.407.787	1.546.236
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.437.397	9.278.426
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.437.397	9.278.426
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (t		-	-
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		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		8.437.397	9.278.426
10.000	TOTAL ACTIVOS		9.845.184	10.824.662
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		12.708	7.790
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.004	5.012
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		255	255
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.871	1.874
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		38.812	113.985
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.660	11.994
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla:		866.802	501.469
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		933.419	642.733
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.751.132	18.406.398
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		17.751.132	18.406.398
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(8.694.511)	(8.092.249)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(8.694.511)	(8.092.249)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(144.856)	(132.220)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(8.839.367)	(8.224.469)
20.000	TOTAL PASIVOS		9.845.184	10.824.662

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS			31-03-2020	31-03-2019
35.110	Intereses por activos securitizados		148.752	174.221
35.120	Intereses por inversiones		385	613
35.130	Reajustes por activos securitizados		94.961	(64)
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		-	1.030
35.100	TOTAL INGRESOS		244.098	175.800
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(12.708)	(13.422)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.010)	(5.013)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(307)	(354)
35.225	Remuneración banco pagador		(255)	(255)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.872)	(1.875)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(269.807)	(275.177)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(184.876)	41
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(7.850)	(10.218)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.003)	(1.784)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(483.688)	(308.057)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		94.734	37
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(144.856)	(132.220)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019.

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 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 3,9%.

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.

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,1	3,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 28.597,46y \$27.565,76, al 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$12.708 (M\$7.790 al 31 de marzo de 2019), 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 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020, 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 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	135	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	-	37
Déficit acumulados	IPC	94.599	-
Totales		94.734	37

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.805	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.818	29.106
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.763	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.767	29.105
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.718	29.105
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.773	29.106
Total		124.644	116.422

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	113	125	32.429	32.724
4 o más	18	18	23.028	16.897
Totales	131	143(a)	55.457	49.621

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 450 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2020 (485 al 31 de marzo de 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,28% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 19 meses (31 en 2019).

El detalle de los activos securitizados al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	895.835	906.395	8.006.144	8.533.538	8.901.979	9.439.933	11,28
Aj. Tasa valo	48.254	79.119	431.253	744.888	479.507	824.007	6,59
Prov. Activos	-	-	-	-	-	-	
Totales	944.089	985.514	8.437.397	9.278.426	9.381.486	10.263.940	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	14.946	-
Activos securitizados en mora (b)	55.457	49.621
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.831	1.319
Totales	72.234	50.940

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	7.704	2.778
Administración maestra (b)	5.004	5.012
Totales	12.708	7.790

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

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.253
Seguro	7.660	10.741
Otros	-	-
Totales	7.660	11.994

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	905.614	615.454	nacional
Obligaciones por prepago								(38.812)	(113.985)	
Total porción corto plazo								866.802	501.469	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.405.575	6.742.002	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.531.919	4.281.861	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.813.638	7.382.535	
Total largo plazo								17.751.132	18.406.398	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(8.599.912)	-	(8.092.249)	-
Revalorización de excedentes	(94.599)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(144.856)	-	(132.220)
Saldo final	(8.694.511)	(144.856)	(8.092.249)	(132.220)
Saldo actualizado	-	-	(8.407.846)	(137.376)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.813)	81
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	810	1.703
Totales	(1.003)	1.784

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	1.030
Totales	-	1.030

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(7.704)	(8.408)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.004)	(5.014)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.872)	(1.875)
Remuneración banco pagador	(4)	(255)	(255)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(307)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.010)	(5.013)
Totales		(20.152)	(20.919)

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABI	266.820	-
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABI	124.644	393.357
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	944.089	116.424
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABI	-	985.514
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABI	72.234	-
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.437.397	9.278.426
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABI	463.698	560.722
	\$REAJUSTABLES	9.381.486	10.263.940
TOTAL ACTIVOS		9.845.184	10.824.662

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	12.708	7.790
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.004	5.012
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	-
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	255	255
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.871	1.874
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	38.812	113.985
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.660	12.348
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	866.802	501.469
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	46.472	126.333
	\$REAJUSTABLES	886.947	516.400
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		933.419	642.733

Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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-2A	\$REAJUSTABLES	4.515.157	7,5%	890.418	7,5%	-	7,5%	-	-	5.405.575
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	4.531.919	-	4.531.919
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	7.813.638	-	7.813.638
Total pasivo largo plazo		4.515.157		-		-		12.345.557		17.751.132

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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-2A	\$REAJUSTABLES	3.895.194	7,5%	2.359.331	7,5%	487.477	7,5%	-	-	6.742.002
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	4.281.861	-	4.281.861
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.382.535	-	7.382.535
Total pasivo largo plazo		3.895.194		2.359.331		487.477		-		10.406.398

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70.517	42.780	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	196.302	350.576	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	20.805	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	20.818	29.106	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.763	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.767	29.105	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.718	29.105	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.773	29.106	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$196.273.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Asimismo, se han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Adicionalmente, se ha ampliado la red de empresas recaudadoras, y desarrollado campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados.

Al cierre de marzo, no se ha observado un impacto significativo en la recaudación. Sin embargo, a esta fecha aún no es posible cuantificar los efectos financieros que este evento pudiese llegar a tener en los estados financieros durante el presente ejercicio, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

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

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4,

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	485
Saldo Insoluto Total	21.657.150	9.034.099
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.927	20.802
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	209
Plazo Remanente	215	31
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	37,15%

1.1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	485

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

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	26.187.472	6.978.885	950	376	264	69	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.598.814	4.061.549	290	290	264	69	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.756.576	7.002.671	500	500	264	69	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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
Al día	6.596.045	6.473.240	6.420.286	6.440.547	6.415.352	6.448.706	5.948.443	6.188.375	6.137.765	6.414.745	6.397.544	6.225.231	6.282.016
1 cuota en mora	1.321.888	1.514.408	1.605.871	1.689.781	1.509.887	1.431.076	1.781.079	1.452.467	1.433.502	1.142.876	1.286.715	1.370.735	1.445.990
2 cuota en mora	905.122	970.342	937.594	750.891	913.447	944.431	793.536	871.243	897.927	852.774	796.540	818.483	702.403
3 cuota en mora	327.068	200.155	177.441	253.192	219.286	224.027	494.364	453.319	405.079	344.958	323.236	375.032	292.748
4 cuota en mora	41.431	140.503	113.240	72.967	92.649	34.788	53.450	163.272	186.730	203.849	121.620	158.420	139.124
5 cuota en mora	110.070	50.059	48.020	81.098	60.314	69.438	17.091	-	76.192	131.489	37.765	35.339	68.253
6 y mas cuotas en mora(1)	138.794	69.328	94.854	81.953	86.501	114.784	154.037	91.546	73.986	75.833	129.228	102.297	103.565
Activos en liquidación	-	-	-	20.013	20.013	20.013	20.013	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.440.418	9.418.035	9.397.305	9.370.429	9.297.435	9.267.250	9.242.000	9.220.223	9.211.181	9.166.525	9.092.649	9.085.537	9.034.099

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	69,87%	68,73%	68,32%	68,73%	69,00%	69,59%	64,36%	67,12%	66,63%	69,98%	70,36%	68,52%	69,54%
1 cuota en mora	14,00%	16,08%	17,09%	18,03%	16,24%	15,44%	19,27%	15,75%	15,56%	12,47%	14,15%	15,09%	16,01%
2 cuota en mora	9,59%	10,30%	9,98%	8,01%	9,82%	10,19%	8,59%	9,45%	9,75%	9,30%	8,76%	9,01%	7,78%
3 cuota en mora	3,46%	2,13%	1,89%	2,70%	2,36%	2,42%	5,35%	4,92%	4,40%	3,76%	3,55%	4,13%	3,24%
4 cuota en mora	0,44%	1,49%	1,21%	0,78%	1,00%	0,38%	0,58%	1,77%	2,03%	2,22%	1,34%	1,74%	1,54%
5 cuota en mora	1,17%	0,53%	0,51%	0,87%	0,65%	0,75%	0,18%	0,00%	0,83%	1,43%	0,42%	0,39%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,47%	0,74%	1,01%	0,87%	0,93%	1,24%	1,67%	0,99%	0,80%	0,83%	1,42%	1,13%	1,15%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,22%	0,22%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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												
	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
Al día	367	361	360	358	356	354	325	343	340	354	353	339	342
1 cuota en mora	72	79	82	85	81	78	100	73	76	60	67	74	74
2 cuota en mora	45	48	45	40	44	46	38	48	43	42	37	41	36
3 cuota en mora	19	12	12	14	12	13	24	20	21	18	16	17	15
4 cuota en mora	3	9	8	6	5	2	5	10	10	11	7	9	7
5 cuota en mora	5	3	3	4	4	3	1	0	4	6	3	2	4
6 y mas cuotas en mora(1)	8	5	6	6	6	8	9	6	4	4	7	7	7
Activos en liquidación	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
TOTAL	519	517	516	513	508	504	502	500	498	495	490	489	485

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	70,71%	69,83%	69,77%	69,79%	70,08%	70,24%	64,74%	68,60%	68,27%	71,52%	72,04%	69,33%	70,52%
1 cuota en mora	13,87%	15,28%	15,89%	16,57%	15,94%	15,48%	19,92%	14,60%	15,26%	12,12%	13,67%	15,13%	15,26%
2 cuota en mora	8,67%	9,28%	8,72%	7,80%	8,66%	9,13%	7,57%	9,60%	8,63%	8,48%	7,55%	8,38%	7,42%
3 cuota en mora	3,66%	2,32%	2,33%	2,73%	2,36%	2,58%	4,78%	4,00%	4,22%	3,64%	3,27%	3,48%	3,09%
4 cuota en mora	0,58%	1,74%	1,55%	1,17%	0,98%	0,40%	1,00%	2,00%	2,01%	2,22%	1,43%	1,84%	1,44%
5 cuota en mora	0,96%	0,58%	0,58%	0,78%	0,79%	0,60%	0,20%	0,00%	0,80%	1,21%	0,61%	0,41%	0,82%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,54%	0,97%	1,16%	1,17%	1,18%	1,59%	1,79%	1,20%	0,80%	0,81%	1,43%	1,43%	1,44%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,13 % y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,08%. Estos mismos indicadores a marzo de 2019, alcanzaron un 30,46 % y un 3,45% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	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
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	21.198	18.000	20.757	-	65.165	16.484	25.250	18.579	-	41.045	70.431	-	42.451
Total Prepagos	21.198	18.000	20.757	-	65.165	16.484	25.250	18.579	-	41.045	70.431	-	42.451
Prepagos Acumulados	8.223.145	8.241.146	8.261.903	8.261.903	8.327.068	8.343.553	8.368.803	8.387.382	8.387.382	8.428.428	8.498.858	8.498.858	8.541.309

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%
Total Prepagos	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%	0,33%	0,00%	0,20%
Prepagos Acumulados	37,97%	38,05%	38,15%	38,15%	38,45%	38,53%	38,64%	38,73%	38,73%	38,92%	39,24%	39,24%	39,44%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2	4	0	2
Total Prepagos	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2	4	0	2
Prepagos Acumulados	396	397	398	398	401	402	404	405	405	407	411	411	413

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

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

I.4.3 Características de los activos prepagados

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

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

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

A marzo de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,97% y a marzo 2019 llegó a un 39,44% teniendo una variación al alza de un 1,47% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que a marzo de 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,27% y a marzo de 2019 fue de 2,24% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	38,46%	38,12%	37,97%	37,68%	37,45%	37,34%	37,25%	37,16%	37,15%	37,15%	36,36%	36,36%	36,34%
Plazo Transcurrido	197	198	199	200	201	202	203	204	206	206	208	208	209
Plazo Remanente	42	42	40	40	39	38	37	36	34	34	32	32	31

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 38,46% a marzo de 2018 a un 36,34% a marzo de 2019. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	7.780.016	7.620.461	7.620.461	7.620.461	7.432.519	7.432.519	7.432.519	7.249.422	7.249.422	7.249.422	6.978.885	6.978.885	6.978.885
Saldo Insoluto Total	18.217.959	18.211.568	18.211.568	18.211.568	18.179.039	18.179.039	18.179.039	18.153.635	18.153.635	18.153.635	18.043.104	18.043.104	18.043.104
Valor Par Preferente	7.894.185	7.657.746	7.695.020	7.732.294	7.468.883	7.505.237	7.541.592	7.284.868	7.320.327	7.355.785	7.013.014	7.047.150	7.081.285
Valor Par Total	18.485.290	18.300.646	18.389.724	18.478.803	18.267.986	18.356.905	18.445.824	18.242.418	18.331.213	18.420.007	18.131.339	18.219.592	18.307.846

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,21	1,24	1,23	1,23	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,30	1,29
Razón Activos/Pasivos Total	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,50
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,22	1,24	1,24	1,24	1,26	1,26	1,26	1,29	1,28	1,28	1,34	1,35	1,36
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,85	0,85	0,85	0,85	0,87	0,88	0,81	0,87	0,86	0,90	0,96	0,94	0,97

Comentarios

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

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

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

I.10.2 Egresos

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

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	449
Saldo Insoluto Total	22.467.709	8.851.514
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.747	21.654
Tasa de Originacion	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	221
Plazo Remanente	215	19
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	34,55%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	449

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	27.167.587	6.219.920	950	333	264	57	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.658.653	4.466.373	290	290	264	57	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.859.746	7.700.643	500	500	264	57	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	6.517.132	6.429.596	6.380.265	6.226.582	6.279.344	6.127.835	6.018.507	5.703.363	5.994.457	6.201.559	6.207.965	5.956.393	6.137.587
1 cuota en mora	1.500.108	1.552.899	1.338.132	1.579.180	1.324.978	1.301.385	1.299.097	1.519.068	1.262.492	1.067.658	1.185.336	1.342.822	1.228.290
2 cuota en mora	728.692	799.785	960.875	791.721	970.655	823.292	810.223	916.263	776.593	860.927	781.998	763.037	759.034
3 cuota en mora	303.705	232.783	263.640	326.183	292.924	483.440	417.723	427.646	438.399	307.794	361.672	359.270	362.387
4 cuota en mora	144.331	91.226	105.839	99.290	73.924	105.410	216.140	114.361	127.144	126.916	20.361	135.809	72.037
5 cuota en mora	70.807	110.729	-	75.297	58.625	31.429	59.769	77.699	68.605	63.286	74.582	45.527	139.985
6 y mas cuotas en mora(1)	107.441	100.634	171.470	117.879	133.951	173.930	162.005	194.777	245.481	285.031	245.137	274.192	152.196
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.532	19.532	19.532
TOTAL	9.372.217	9.317.653	9.220.221	9.216.132	9.134.400	9.046.721	8.983.463	8.953.178	8.913.171	8.913.171	8.877.052	8.877.052	8.851.514

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	69,54%	69,00%	69,20%	67,56%	68,74%	67,74%	67,00%	63,70%	67,25%	69,58%	69,93%	67,10%	69,34%
1 cuota en mora	16,01%	16,67%	14,51%	17,13%	14,51%	14,39%	14,46%	16,97%	14,16%	11,98%	13,35%	15,13%	13,88%
2 cuota en mora	7,78%	8,58%	10,42%	8,59%	10,63%	9,10%	9,02%	10,23%	8,71%	9,66%	8,81%	8,60%	8,58%
3 cuota en mora	3,24%	2,50%	2,86%	3,54%	3,21%	5,34%	4,65%	4,78%	4,92%	3,45%	4,07%	4,05%	4,09%
4 cuota en mora	1,54%	0,98%	1,15%	1,08%	0,81%	1,17%	2,41%	1,28%	1,43%	1,42%	0,23%	1,53%	0,81%
5 cuota en mora	0,76%	1,19%	0,00%	0,82%	0,64%	0,35%	0,67%	0,87%	0,77%	0,71%	0,84%	0,51%	1,58%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,15%	1,08%	1,86%	1,28%	1,47%	1,92%	1,80%	2,18%	2,75%	3,20%	2,76%	3,09%	1,72%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%
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-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	342	342	338	333	334	328	320	304	314	323	324	309	318
1 cuota en mora	74	72	62	71	62	60	61	72	62	51	57	67	62
2 cuota en mora	36	41	47	37	45	39	38	42	36	42	35	35	35
3 cuota en mora	15	10	14	16	13	19	18	18	18	14	17	16	16
4 cuota en mora	7	6	5	6	5	6	8	5	7	6	1	7	3
5 cuota en mora	4	5	0	4	3	2	4	4	3	3	4	2	7
6 y mas cuotas en mora(1)	7	7	9	7	7	9	9	11	13	14	12	14	8
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
TOTAL	485	483	475	474	469	463	458	456	453	453	450	450	449

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	70,52%	70,81%	71,16%	70,25%	71,22%	70,84%	69,87%	66,67%	69,32%	71,30%	72,00%	68,67%	70,82%
1 cuota en mora	15,26%	14,91%	13,05%	14,98%	13,22%	12,96%	13,32%	15,79%	13,69%	11,26%	12,67%	14,89%	13,81%
2 cuota en mora	7,42%	8,49%	9,89%	7,81%	9,59%	8,42%	8,30%	9,21%	7,95%	9,27%	7,78%	7,78%	7,80%
3 cuota en mora	3,09%	2,07%	2,95%	3,38%	2,77%	4,10%	3,93%	3,95%	3,97%	3,09%	3,78%	3,56%	3,56%
4 cuota en mora	1,44%	1,24%	1,05%	1,27%	1,07%	1,30%	1,75%	1,10%	1,55%	1,32%	0,22%	1,56%	0,67%
5 cuota en mora	0,82%	1,04%	0,00%	0,84%	0,64%	0,43%	0,87%	0,88%	0,66%	0,66%	0,89%	0,44%	1,56%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,44%	1,45%	1,89%	1,48%	1,49%	1,94%	1,97%	2,41%	2,87%	3,09%	2,67%	3,11%	1,78%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%
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 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,46% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,45%. Estos mismos indicadores a marzo de 2020, alcanzaron un 30,66% y un 4,11% respectivamente. Esta última cifra la estamos mirando con atención con el administrador primario para tomar medidas que mitiguen esta alza.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	44.040	54.593	71.522	-	318.547	281.256	459.561	26.481	36.319	-	13.298	-	25.538
Total Prepagos	44.040	54.593	71.522	-	318.547	281.256	459.561	26.481	36.319	-	13.298	-	25.538
Prepagos Acumulados	8.860.984	8.915.576	8.987.099	8.987.099	9.305.646	9.586.902	10.046.463	10.072.944	10.109.263	10.109.263	10.122.561	10.122.561	10.148.098

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%
Total Prepagos	0,20%	0,24%	0,32%	0,00%	1,42%	1,25%	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%
Prepagos Acumulados	39,44%	39,68%	40,00%	40,00%	41,42%	42,67%	44,72%	44,83%	44,99%	44,99%	45,05%	45,05%	45,17%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	3	0	5	3	4	1	2	0	1	0	1
Total Prepagos	2	2	3	0	5	3	4	1	2	0	1	0	1
Prepagos Acumulados	413	415	418	418	423	426	430	431	433	433	434	434	435

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

Prepago	Numero de Activos												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	10,90%	10,45%	10,74%	0,00%	11,33%	10,66%	10,51%	10,55%	11,21%	0,00%	11,83%	0,00%	10,62%
Plazo Transcurrido	216	209	215	-	213	215	206	217	219	-	225	-	222
Plazo Remanente	24	31	25	-	27	25	27	23	21	-	15	-	18

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

A marzo de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 39,44% y a marzo 2020 llegó a un 45,17% teniendo una variación al alza de un 5,73% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora 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 prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada 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-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	503.172	416.236	401.280	349.175	318.547	281.256	459.561	417.094	565.858	618.420	504.116	556.707	556.707
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.532	19.532	19.532
Activos Liquidados	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831	2.889.831

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	2,24%	1,85%	1,79%	1,55%	1,42%	1,25%	2,05%	1,86%	2,52%	2,75%	2,24%	2,48%	2,48%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	26	22	20	19	17	15	22	20	28	30	23	26	26
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	2,36%	2,00%	1,82%	1,73%	1,55%	1,36%	2,00%	1,82%	2,55%	2,73%	2,09%	2,36%	2,36%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que a marzo de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,48% y a marzo de 2019 fue de 2,24% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	36,34%	36,21%	35,75%	35,66%	35,32%	34,76%	34,35%	34,78%	35,09%	34,55%	34,20%	34,50%	34,92%
Plazo Transcurrido	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221
Plazo Remanente	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 36,34% a marzo de 2019 y a un 34,92% a marzo de 2020. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saklo Insoluto preferente	7.240.083	6.996.307	6.996.307	6.996.307	6.735.625	6.735.625	6.735.625	6.439.023	6.439.023	6.439.023	6.219.920	6.219.920	6.219.920
Saklo Insoluto Total	18.718.401	18.643.055	18.643.055	18.643.055	18.553.275	18.553.275	18.553.275	18.430.083	18.430.083	18.430.083	16.906.213	16.906.213	16.906.213
Valor Par Preferente	7.346.316	7.030.532	7.064.753	7.098.974	6.768.563	6.801.509	6.834.455	6.470.528	6.502.023	6.533.518	6.250.342	6.735.625	278.193
Valor Par Total	18.993.051	18.734.244	18.825.432	18.916.620	18.644.009	18.734.758	18.825.507	18.520.237	18.610.384	18.700.531	18.476.873	18.553.275	822.376

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,29	1,33	1,32	1,32	1,36	1,34	1,33	1,39	1,38	1,38	1,43	1,43	1,42
Razón Activos/Pasivos Total	0,50	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,48	0,49	0,48	0,48	0,53	0,53	0,52
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,36	1,34	1,34	1,34	1,37	1,37	1,37	1,40	1,40	1,40	1,43	1,43	1,42
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,97	0,93	0,93	0,91	0,94	0,93	0,93	0,89	0,95	0,98	1,00	0,96	0,99

Comentarios

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

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	49.452	45.139	46.380	43.317	41.030	43.127	44.441	38.934	41.861	42.378	41.765	38.640	1.918
Ingresos deudores morosos	33.283	33.200	32.336	29.788	32.754	34.969	30.277	30.101	30.817	31.370	40.256	28.177	1.810
Ingresos por prepago	44.038	54.402	71.211	-	81.421	73.369	59.960	26.416	36.172	-	13.291	-	1.122

I.10.2 Egresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	6.896	10.507	5.905	5.117	20.022	9.836	14.997	15.121	5.919	6.859	3.067	19.112	204
Pago Ordinario de Capital	0	105.869	0	0	51.889	0	0	51.816	0	0	50.479	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	52.437	0	0	102.499	0	0	98.785	0	0	93.525	0	0
Prepagos Preferentes	0	152.392	0	0	208.377	0	0	244.628	0	0	166.398	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.