

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-2

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-2, al 30 de junio de 2018 y 2017 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

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

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-2, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del Auditor**

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

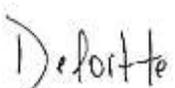
### **Conclusión**

Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## Otros Asuntos

El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

Los presentes estados financieros al 30 de junio de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

  
Agosto 13, 2018  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza.

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
(cifras en miles de pesos)**

| <b>ACTIVOS</b> |   | <b>Antecedentes al</b> | <b>30-06-2018</b>  | <b>30-06-2017</b>  |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010         | Disponible  |                        | 439.297            | 287.264            |
| 11.020         | Valores negociables   |                        | 53.097             | 20.205             |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 |                        | 433.380            | 464.878            |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo)                                 |                        | 433.380            | 464.878            |
| 11.120         | Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)             |                        | -                  | -                  |
| 11.200         | Otros activos circulantes   |                        | 38.249             | 45.117             |
| 11.000         | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>964.023</b>     | <b>817.464</b>     |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 |                        | 2.635.243          | 3.070.989          |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   |                        | 2.635.243          | 3.070.989          |
| 13.120         | Provisiones (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   |                        | -                  | -                  |
| 13.000         | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>  |                        | <b>2.635.243</b>   | <b>3.070.989</b>   |
| 10.000         | <b>TOTAL ACTIVOS</b>  |                        | <b>3.599.266</b>   | <b>3.888.453</b>   |
| <b>PASIVOS</b> |   | <b>Antecedentes al</b> | <b>30-06-2018</b>  | <b>30-06-2017</b>  |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              |                        | 3.721              | 3.797              |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                |                        | 453                | 453                |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoría externa                      |                        | 750                | 795                |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           |                        | 485                | 486                |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        |                        | 3.878              | 3.884              |
| 21.040         | Excedentes por pagar  |                        | -                  | -                  |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos   |                        | 252.423            | 74.106             |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      |                        | -                  | -                  |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              |                        | -                  | -                  |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    |                        | 1.987              | 2.557              |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) |                        | 77.379             | 273.675            |
| 21.000         | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>341.076</b>     | <b>359.753</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por título deuda de securitización (largo plazo)     |                        | 8.368.793          | 8.244.613          |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       |                        | -                  | -                  |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              |                        | -                  | -                  |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    |                        | -                  | -                  |
| 22.000         | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                |                        | <b>8.368.793</b>   | <b>8.244.613</b>   |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 |                        | (4.921.822)        | (4.547.692)        |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    |                        | (4.921.822)        | (4.547.692)        |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              |                        | -                  | -                  |
| 23.200         | Excedentes del período (déficit)                                  |                        | (188.781)          | (168.221)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     |                        | -                  | -                  |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)   |                        | -                  | -                  |
| 23.000         | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       |                        | <b>(5.110.603)</b> | <b>(4.715.913)</b> |
| 20.000         | <b>TOTAL PASIVOS</b>  |                        | <b>3.599.266</b>   | <b>3.888.453</b>   |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
NO AUDITADO  
(Cifras en miles de pesos)**

|                 | Para el período comprendido entre el<br>y el               | 01-01-2018<br>30-06-2018 | 01-01-2017<br>30-06-2017 |
|-----------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b> |  |                          |                          |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        | 129.712                  | 144.533                  |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  | 1.046                    | 1.909                    |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        | 43.339                   | 42.893                   |
| 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   | 4.758                    | 14.618                   |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      | <b>178.855</b>           | <b>203.953</b>           |
| <b>GASTOS</b>   |  |                          |                          |
| 35.210          | Remuneración por administración y custodia de los activos  | (8.953)                  | (9.300)                  |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   | (2.716)                  | (2.720)                  |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         | (873)                    | (800)                    |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 | (488)                    | (489)                    |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       | (3.903)                  | (3.909)                  |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           | (310.864)                | (307.074)                |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            | (112.033)                | (98.973)                 |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    | -                        | -                        |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              | -                        | -                        |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       | -                        | (7.085)                  |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | -                        | -                        |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               | -                        | -                        |
| 35.290          | Otros gastos   | (2.291)                  | (1.600)                  |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     | <b>(442.121)</b>         | <b>(431.950)</b>         |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    | 74.485                   | 59.776                   |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>                                 | <b>(188.781)</b>         | <b>(168.221)</b>         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2**

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 y 2017.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2%.

**d) Corrección monetaria**

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

| <b>Porcentajes de actualización</b>       | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 1,5         | 1,3         |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**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 \$27.158,77 y \$26.655,09, al 30 de junio de 2018 y 2017, 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 periodo.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 2018 y 2017. 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-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 2 - Resumen de los Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.721 (M\$3.797 al 30 de junio de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los ingresos de la 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-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle               | Indice de reajustabilidad | M\$           |               |
|-----------------------|---------------------------|---------------|---------------|
|                       |                           | 2018          | 2017          |
| Activos no monetarios | UF                        | 177           | 60            |
| Cuentas de resultados | IPC                       | 1.572         | 1.355         |
| Déficit acumulados    | IPC                       | 72.736        | 58.361        |
| <b>Totales</b>        |                           | <b>74.485</b> | <b>59.776</b> |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                            | Moneda | Total M\$     |               |
|--|--------|---------------|---------------|
|  |        | 2018          | 2017          |
| Fondos Mutuos BBVA Corporativo         | \$     | 8.850         | 3.368         |
| Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market | \$     | 8.850         | 3.367         |
| Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo    | \$     | 8.850         | 3.368         |
| Fondos Mutuos Santander Money Market   | \$     | 8.849         | 3.367         |
| Fondos Mutuos Security Plus            | \$     | 8.849         | 3.368         |
| Fondos Mutuos Itaú Plus                | \$     | 8.849         | 3.367         |
| <b>Totales</b>                         |        | <b>53.097</b> | <b>20.205</b> |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas         | Número de arrendatarios |               | Monto M\$     |               |
|----------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 2018                    | 2017          | 2018          | 2017          |
| 1 a 3          | 62                      | 54            | 15.472        | 13.395        |
| 4 o más        | 5                       | 7             | 8.826         | 8.721         |
| <b>Totales</b> | <b>67</b>               | <b>61 (a)</b> | <b>24.298</b> | <b>22.116</b> |

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 185 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2018 (198 al 30 de junio de 2017) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 9 meses (20 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

|                             | Corto plazo    |                | Largo plazo      |                  | Total cartera    |                  | Tasa Transferencia % |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
|                             | M\$            |                | M\$              |                  | M\$              |                  |                      |
|                             | 2018           | 2017           | 2018             | 2017             | 2018             | 2017             |                      |
| Valor par                   | 423.579        | 441.763        | 2.575.644        | 2.918.287        | 2.999.223        | 3.360.050        | 12,11                |
| Aj. Tasa valorización       | 9.801          | 23.115         | 59.599           | 152.702          | 69.400           | 175.817          | 8,28                 |
| Prov. Activos securitizados | -              | -              | -                | -                | -                | -                |                      |
| <b>Totales</b>              | <b>433.380</b> | <b>464.878</b> | <b>2.635.243</b> | <b>3.070.989</b> | <b>3.068.623</b> | <b>3.535.867</b> |                      |

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-2 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-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                           | M\$           |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2018          | 2017          |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 13.324        | 22.421        |
| Activos securitizados en mora (b)  | 24.298        | 22.116        |
| Otros                              | 627           | 580           |
| <b>Totales</b>                     | <b>38.249</b> | <b>45.117</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 recuperado histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$          |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
|                             | 2018         | 2017         |
| Administración primaria (a) | 1.005        | 1.077        |
| Administración maestra (b)  | 2.716        | 2.720        |
| <b>Totales</b>              | <b>3.721</b> | <b>3.797</b> |

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$          |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 2018         | 2017         |
| Facturas por pagar | 675          | 730          |
| Seguros            | 1.252        | 1.689        |
| Otros              | 60           | 138          |
| <b>Totales</b>     | <b>1.987</b> | <b>2.557</b> |

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

| Número de Insc. Inst.     | Serie    | Monto Nominal Vigente | Unidad de reaj. | Tasa interes | Plazo final | Periodicidad pago int. | Periodicidad pago amoritz. | Valor par |           | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|---------------------------|----------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------|------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
|                           |          |                       |                 |              |             |                        |                            | M\$ 2018  | M\$ 2017  |                                   |
| 228-02-05-00              | BSECS-2A |                       | UF              | 7,5%         | 01-07-2021  | Sem.                   | Sem.                       | 329.802   | 347.781   | nacional                          |
| Obligaciones por prepago  |          |                       |                 |              |             |                        |                            | (252.423) | (74.106)  |                                   |
| Total porción corto plazo |          |                       |                 |              |             |                        |                            | 77.379    | 273.675   |                                   |
| Bonos largo plazo         |          |                       |                 |              |             |                        |                            |           |           |                                   |
| 228-02-05-00              | BSECS-2A | 103.211               | UF              | 7,5%         | 01-07-2021  | Sem.                   | Sem.                       | 2.269.679 | 2.562.758 | nacional                          |
| 228-02-05-00              | BSECS-2B | 201.485               | UF              | 7,5%         | 01-07-2021  | Sem.                   | Sem.                       | 6.099.114 | 5.681.855 | nacional                          |
| Total largo plazo         |          |                       |                 |              |             |                        |                            | 8.368.793 | 8.244.613 |                                   |

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**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 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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 periodo, si no en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 30-06-2018         |                     | 30-06-2017         |                     |
|------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                              | M\$                |                     | M\$                |                     |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Período | Déficit Acumulados | Déficit del Período |
| Saldo inicial                | (4.849.086)        | -                   | (4.401.305)        | -                   |
| Revalorización de excedentes | (72.736)           | -                   | (57.217)           | -                   |
| Déficit del ejercicio        | -                  | (188.781)           | -                  | (164.923)           |
| Saldo final                  | (4.921.822)        | (188.781)           | (4.458.522)        | (164.923)           |
| Saldo actualizado            | -                  | -                   | (4.547.692)        | (168.221)           |

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

| Detalle                  | M\$            |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2018           | 2017           |
| Legales y notariales (a) | (1.312)        | (743)          |
| Otros gastos (a)         | (979)          | (857)          |
| <b>Totales</b>           | <b>(2.291)</b> | <b>(1.600)</b> |

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                                  | M\$          |               |
|---|--------------|---------------|
|   | 2018         | 2017          |
| administradora de fondos para la vivienda | 4.128        | -             |
| Bienes recuperados                        | -            | 10.570        |
| Otros                                     | 630          | 4.048         |
| <b>Totales</b>                            | <b>4.758</b> | <b>14.618</b> |

**Nota 16 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General 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 y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2**

El detalle al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

| Gastos devengados                               |     | M\$             |                 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
|   |     | 2018            | 2017            |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (6.220)         | (6.562)         |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (2.733)         | (2.738)         |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (3.903)         | (3.909)         |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (488)           | (489)           |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (873)           | (800)           |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (2.716)         | (2.720)         |
| <b>Totales</b>                                  |     | <b>(16.933)</b> | <b>(17.218)</b> |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)**

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 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 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| RUBRO                                   | MONEDA            | M\$        |            |
|---|-------------------|------------|------------|
|   |                   | 30-06-2018 | 30-06-2017 |
| ACTIVOS CIRCULANTES                     |                   |            |            |
| DISPONIBLE                              | \$NO REAJUSTABLES | 439.297    | 287.264    |
| VALORES NEGOCIABLES                     | \$NO REAJUSTABLES | 53.097     | 20.205     |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 433.380    | 464.878    |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO   | \$NO REAJUSTABLES | -          | -          |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo) | \$NO REAJUSTABLES | 38.249     | 45.117     |
| OTROS ACTIVOS                           |                   |            |            |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 2.635.243  | 3.070.989  |
| TOTAL ACTIVOS                           |                   |            |            |
|   | \$NO REAJUSTABLES | 530.643    | 352.586    |
|   | \$REAJUSTABLES    | 3.068.623  | 3.535.867  |
| TOTAL ACTIVOS                           |                   | 3.599.266  | 3.888.453  |

**b) Pasivos circulantes**

| RUBRO  | MONEDA            | M\$        |            |
|--|-------------------|------------|------------|
|  |                   | 30-06-2018 | 30-06-2017 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 3.721      | 3.797      |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 453        | 453        |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 750        | 795        |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 485        | 486        |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 3.878      | 3.884      |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 252.423    | 74.106     |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 1.987      | 2.557      |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 77.379     | 273.675    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |            |            |
|  | \$NO REAJUSTABLES | 254.410    | 76.663     |
|  | \$REAJUSTABLES    | 86.666     | 283.090    |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 341.076    | 359.753    |

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2018**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                             | 3 a 5 años   |                             | 5 a 10 años  |                             | Totales   |
|--------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-2A           | \$REAJUSTABLES | 2.095.631    | 7,5%                        | 174.048      | 7,5%                        | -            | 7,5%                        | 2.269.679 |
| Bonos BSECS-2B           | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | 6.099.114    | 7,5%                        | 6.099.114 |
| Total pasivo largo plazo |                | 2.095.631    |                             | 174.048      |                             | 6.099.114    |                             | 8.368.793 |

**30-06-2017**

| RUBRO                    | MONEDA         | 1 a 3 años   |                             | 3 a 5 años   |                             | 5 a 10 años  |                             | Totales   |
|--------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------|
|                          |                | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual |           |
| Bonos BSECS-2A           | \$REAJUSTABLES | 2.209.878    | 7,5%                        | 352.880      | 7,5%                        | -            | 7,5%                        | 2.562.758 |
| Bonos BSECS-2B           | \$REAJUSTABLES | -            | -                           | -            | -                           | 5.681.855    | 7,5%                        | 5.681.855 |
| Total pasivo largo plazo |                | 2.209.878    |                             | 352.880      |                             | 5.681.855    |                             | 8.244.613 |

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, 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 General 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 primero y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

| Instrumento         | Originador  | Clasificación de riesgo 1                    |               | Clasificación de riesgo 2                    |               | Valor           | Valor           | Cumplimiento |
|---------------------|---|--|---------------|--|---------------|-----------------|-----------------|--------------|
|                     |   | Clasificadora                                | Clasificación | Clasificadora                                | Clasificación | Contable<br>M\$ | Contable<br>M\$ |              |
| Cuenta corriente    | Banco Security                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 8.077           | 52.204          | Cumple       |
| Cuenta corriente    | Banco de Chile                                    | No aplica                                    | No aplica     | No aplica                                    | No aplica     | 431.220         | 235.060         | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | BBVA Administradora General de Fondos S.A.        | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA+Yfm / M1   | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AAfm / M1     | 8.850           | 3.368           | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Euroamerica Administradora General de Fondos S.A. | Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada   | AA-fm / M1    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-fm / M1    | 8.850           | 3.367           | 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    | 8.850           | 3.368           | 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    | 8.849           | 3.367           | Cumple       |
| Cuota Fondos mutuos | Security Administradora General de Fondos S.A.    | ICR Clasificadora de Riesgo Limitada         | AA-fm / M1    | Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada | AA+fm / M1    | 8.849           | 3.368           | 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    | 8.849           | 3.367           | Cumple       |

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el periodo 2017.

**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 intermedios no auditados 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 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 16 láminas de securitización por M\$174.116 y M\$257.076, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 13 de agosto de 2018, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros intermedios no auditados.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 2**

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

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

#### 1.1.1 Composición de la cartera

|                                    | <b>Inicio</b> | <b>Actual</b> |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Numero de Activos                  | 538           | 185           |
| Saldo Insoluto Total               | 10.001.830    | 2.980.121     |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 20.855        | 17.748        |
| Tasa de Originación                | 12,11%        | 12,19%        |
| Plazo Transcurrido                 | 11            | 231           |
| Plazo Remanente                    | 222           | 9             |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 86,10%        | 27,56%        |

#### 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 | Leasing Habitacional con promesa de | 538                         | 185            |
|                            |                                     |                             |                |

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 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-2A               | 11.759.747     | 2.507.169 | 433             | 151     | 255                     | 36      | 7,50%        |
| BSECS-2B (Subordinada) | 1.629.526      | 5.882.498 | 300             | 300     | 255                     | 36      | 7,50%        |

### Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie                  | Feller Rate           |                      | Humphreys             |                      |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                        | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-2A               | AA                    | A                    | AA                    | AA+                  |
| BSECS-2B (subordinada) | C                     | C                    | B                     | C                    |

### I.3.

### Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad                 | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                           | jun-17         | jul-17    | ago-17    | sep-17    | oct-17    | nov-17    | dic-17    | ene-18    | feb-18    | mar-18    | abr-18    | may-18    |                    |
| Al día                    | 2.283.021      | 2.189.703 | 2.228.133 | 2.157.601 | 2.156.569 | 2.153.772 | 2.261.076 | 2.163.956 | 2.027.349 | 2.105.266 | 1.993.481 | 1.856.220 | 1.892.124          |
| 1 cuota en mora           | 547.113        | 571.855   | 631.115   | 595.130   | 639.725   | 638.041   | 535.734   | 577.851   | 563.945   | 463.193   | 580.410   | 615.554   | 486.169            |
| 2 cuota en mora           | 290.898        | 396.355   | 324.439   | 421.613   | 319.577   | 359.827   | 297.416   | 296.574   | 341.793   | 295.487   | 293.613   | 361.347   | 426.094            |
| 3 cuota en mora           | 85.279         | 62.003    | 49.538    | 51.058    | 109.531   | 58.799    | 116.212   | 137.233   | 161.758   | 153.203   | 77.348    | 55.513    | 88.592             |
| 4 cuota en mora           | 50.108         | 23.275    | 35.497    | -         | -         | 14.964    | -         | 13.552    | 49.510    | 45.111    | 68.033    | 13.552    | 35.714             |
| 5 cuota en mora           | 25.529         | 25.529    | -         | -         | -         | -         | 14.964    | -         | -         | 14.286    | 14.286    | 23.275    | -                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 51.765         | 51.765    | 36.474    | 36.474    | 36.474    | 36.474    | 36.474    | 51.439    | 51.439    | 51.439    | 51.439    | 65.724    | 51.439             |
| Activos en liquidación    | 13.444         | 13.444    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290             |
| TOTAL                     | 3.333.712      | 3.320.486 | 3.305.195 | 3.261.877 | 3.261.877 | 3.261.877 | 3.261.877 | 3.240.605 | 3.195.794 | 3.127.984 | 3.078.610 | 2.991.185 | 2.980.132          |

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

#### Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | jun-17                        | jul-17  | ago-17  | sep-17  | oct-17  | nov-17  | dic-17  | ene-18  | feb-18  | mar-18  | abr-18  | may-18  |                    |
| Al día                    | 68,48%                        | 65,95%  | 67,41%  | 66,15%  | 66,11%  | 66,03%  | 69,32%  | 66,78%  | 63,44%  | 67,30%  | 64,75%  | 62,06%  | 63,49%             |
| 1 cuota en mora           | 16,41%                        | 17,22%  | 19,09%  | 18,25%  | 19,61%  | 19,56%  | 16,42%  | 17,83%  | 17,65%  | 14,81%  | 18,85%  | 20,58%  | 16,31%             |
| 2 cuota en mora           | 8,73%                         | 11,94%  | 9,82%   | 12,93%  | 9,80%   | 11,03%  | 9,12%   | 9,15%   | 10,70%  | 9,45%   | 9,54%   | 12,08%  | 14,30%             |
| 3 cuota en mora           | 2,56%                         | 1,87%   | 1,50%   | 1,57%   | 3,36%   | 1,80%   | 3,56%   | 4,23%   | 5,06%   | 4,90%   | 2,51%   | 1,86%   | 2,97%              |
| 4 cuota en mora           | 1,50%                         | 0,70%   | 1,07%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,46%   | 0,00%   | 0,42%   | 1,55%   | 1,44%   | 2,21%   | 0,45%   | 1,20%              |
| 5 cuota en mora           | 0,77%                         | 0,77%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,46%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,46%   | 0,46%   | 0,78%   | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,55%                         | 1,56%   | 1,10%   | 1,12%   | 1,12%   | 1,12%   | 1,12%   | 1,59%   | 1,61%   | 1,64%   | 1,67%   | 2,20%   | 1,73%              |
| Activos en liquidación    | 0,40%                         | 0,40%   | 0,46%   | 0,47%   | 0,47%   | 0,47%   | 0,47%   | 0,47%   | 0,48%   | 0,49%   | 0,50%   | 0,51%   | 0,51%              |
| TOTAL                     | 100,00%                       | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00%            |

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

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

#### **Morosidad sobre número de contratos**

| Morosidad                 | Número de Activos |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
|                           | jun-17            | jul-17     | ago-17     | sep-17     | oct-17     | nov-17     | dic-17     | ene-18     | feb-18     | mar-18     | abr-18     | may-18     |                    |
| Al día                    | 137               | 129        | 132        | 130        | 130        | 129        | 135        | 130        | 121        | 126        | 121        | 117        | 118                |
| 1 cuota en mora           | 32                | 35         | 39         | 35         | 37         | 37         | 31         | 35         | 34         | 30         | 38         | 37         | 29                 |
| 2 cuota en mora           | 17                | 24         | 18         | 24         | 19         | 21         | 18         | 17         | 21         | 18         | 18         | 23         | 28                 |
| 3 cuota en mora           | 5                 | 4          | 3          | 3          | 6          | 4          | 7          | 8          | 9          | 9          | 5          | 4          | 5                  |
| 4 cuota en mora           | 3                 | 1          | 2          | 0          | 0          | 1          | 0          | 1          | 3          | 3          | 4          | 1          | 2                  |
| 5 cuota en mora           | 1                 | 1          | 0          | 0          | 0          | 0          | 1          | 0          | 0          | 1          | 1          | 1          | 0                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 3                 | 3          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 3          | 3          | 3          | 3          | 4          | 3                  |
| Activos en liquidación    | 1                 | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1                  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>198</b>        | <b>197</b> | <b>196</b> | <b>194</b> | <b>194</b> | <b>194</b> | <b>194</b> | <b>194</b> | <b>191</b> | <b>190</b> | <b>190</b> | <b>187</b> | <b>185</b>         |

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

#### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

| Morosidad                 | Número de Activos en porcentaje |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
|                           | jun-17                          | jul-17         | ago-17         | sep-17         | oct-17         | nov-17         | dic-17         | ene-18         | feb-18         | mar-18         | abr-18         | may-18         |                    |
| Al día                    | 69,19%                          | 65,48%         | 67,35%         | 67,01%         | 67,01%         | 66,49%         | 69,59%         | 67,01%         | 63,35%         | 66,32%         | 63,68%         | 62,57%         | 63,78%             |
| 1 cuota en mora           | 16,16%                          | 17,77%         | 19,90%         | 18,04%         | 19,07%         | 19,07%         | 15,98%         | 18,04%         | 17,80%         | 15,79%         | 20,00%         | 19,79%         | 15,68%             |
| 2 cuota en mora           | 8,59%                           | 12,18%         | 9,18%          | 12,37%         | 9,79%          | 10,82%         | 9,28%          | 8,76%          | 10,99%         | 9,47%          | 9,47%          | 12,30%         | 15,14%             |
| 3 cuota en mora           | 2,53%                           | 2,03%          | 1,53%          | 1,55%          | 3,09%          | 2,06%          | 3,61%          | 4,12%          | 4,71%          | 4,74%          | 2,63%          | 2,14%          | 2,70%              |
| 4 cuota en mora           | 1,52%                           | 0,51%          | 1,02%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,52%          | 0,00%          | 0,52%          | 1,57%          | 1,58%          | 2,11%          | 0,53%          | 1,08%              |
| 5 cuota en mora           | 0,51%                           | 0,51%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,52%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,53%          | 0,53%          | 0,53%          | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,52%                           | 1,52%          | 1,02%          | 1,03%          | 1,03%          | 1,03%          | 1,03%          | 1,55%          | 1,57%          | 1,58%          | 1,58%          | 2,14%          | 1,62%              |
| Activos en liquidación    | 0,51%                           | 0,51%          | 0,51%          | 0,52%          | 0,52%          | 0,52%          | 0,52%          | 0,52%          | 0,52%          | 0,53%          | 0,53%          | 0,53%          | 0,54%              |
| <b>TOTAL</b>              | <b>100,00%</b>                  | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b>     |

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

### **I.3.3 Análisis de Morosidad**

A junio de 2018, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 36.51% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 2,93%.

Estos mismos indicadores en relación a junio 2017 son 31,52% y 3,82% respectivamente.

Securizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, si bien estos indicadores son levemente superiores en 2017 en lo que a la mora total se refiere, la mora más dura presenta una disminución respecto del año 2017. A pesar de lo anterior, seguiremos el monitoreo de esta variable.

## I.4 Activos Prepagados

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

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | jun-17         | jul-17    | ago-17    | sep-17    | oct-17    | nov-17    | dic-17    | ene-18    | feb-18    | mar-18    | abr-18    | may-18    |                    |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
| Prepagos Totales    | 43.318         | -         | -         | -         | -         | 44.812    | 24.986    | -         | 44.812    | 24.986    | -         | 41.010    | -                  |
| Total Prepagos      | 43.318         | -         | -         | -         | -         | 44.812    | 24.986    | -         | 44.812    | 24.986    | -         | 41.010    | -                  |
| Prepagos Acumulados | 4.267.153      | 4.267.153 | 4.267.153 | 4.267.153 | 4.267.153 | 4.311.965 | 4.336.951 | 4.336.951 | 4.381.763 | 4.406.749 | 4.406.749 | 4.447.759 | 4.447.759          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | jun-17              | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,43%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,45%  | 0,25%  | 0,00%  | 0,45%  | 0,25%  | 0,00%  | 0,41%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,43%               | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,45%  | 0,25%  | 0,00%  | 0,45%  | 0,25%  | 0,00%  | 0,41%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 42,66%              | 42,66% | 42,66% | 42,66% | 42,66% | 43,11% | 43,36% | 43,36% | 43,81% | 44,06% | 44,06% | 44,47% | 44,47%             |

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

| Prepago             | Número de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | jun-17            | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Prepagos Parciales  | 0                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Totales    | 1                 | 1      | 0      | 2      | 0      | 0      | 0      | 0      | 3      | 1      | 0      | 3      | 0                  |
| Total Prepagos      | 1                 | 1      | 0      | 2      | 0      | 0      | 0      | 0      | 3      | 1      | 0      | 3      | 0                  |
| Prepagos Acumulados | 219               | 220    | 220    | 222    | 222    | 222    | 222    | 222    | 225    | 226    | 226    | 229    | 229                |

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

| Prepago             | Número de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | jun-17            | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Prepagos Parciales  | 0,00%             | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%              |
| Prepagos Totales    | 0,19%             | 0,19%  | 0,00%  | 0,37%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,56%  | 0,19%  | 0,00%  | 0,56%  | 0,00%              |
| Total Prepagos      | 0,19%             | 0,19%  | 0,00%  | 0,37%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,56%  | 0,19%  | 0,00%  | 0,56%  | 0,00%              |
| Prepagos Acumulados | 40,71%            | 40,89% | 40,89% | 41,26% | 41,26% | 41,26% | 41,26% | 41,26% | 41,82% | 42,01% | 42,01% | 42,57% | 42,57%             |

## I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                    | jun-17 | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Tasa de Oginacion  | 12,62% | 12,86% | 0,00%  | 11,92% | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 12,80% | 11,77% | 0,00%  | 12,46% | 0,00%              |
| Plazo Transcurrido | 224    | 220    | -      | 224    | -      | -      | -      | -      | 237    | 233    | -      | 230    | -                  |
| Plazo Remanente    | 16     | 20     | -      | 16     | -      | -      | -      | -      | 3      | 7      | -      | 10     | -                  |

Nota/ En el ultimo trimestre no se registraron prepago

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en que los prepagos han tenido un bajo movimiento. Si bien en los patrimonios con mayor antigüedad, se puede tender a un leve aumento de los prepagos pero los créditos ya han recibido buena parte del interés del activo.

A junio de 2017, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 42,66% respecto a la cartera inicial, llegando a 44,47% a junio de 2018 teniendo una variación del 1,81% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de 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.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos provenientes de prepagos se reservan para rescatar pasivos.

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

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

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|   | jun-17         | jul-17    | ago-17    | sep-17    | oct-17    | nov-17    | dic-17    | ene-18    | feb-18    | mar-18    | abr-18    | may-18    |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 158.960        | 145.680   | 103.556   | 68.060    | 68.060    | 83.024    | 97.011    | 64.991    | 64.991    | 162.708   | 125.664   | 162.219   | 118.358            |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 13.444         | 13.444    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290    | 15.290             |
| Activos Liquidados                        | 2.142.579      | 2.142.579 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022 | 2.156.022          |

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

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|   | jun-17           | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,59%            | 1,46%  | 1,04%  | 0,68%  | 0,68%  | 0,83%  | 0,97%  | 0,65%  | 0,65%  | 1,63%  | 1,26%  | 1,62%  | 1,18%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,13%            | 0,13%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%  | 0,15%              |
| Activos Liquidados                        | 21,42%           | 21,42% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56% | 21,56%             |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|   | jun-17            | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 9                 | 8      | 6      | 4      | 4      | 5      | 6      | 4      | 4      | 10     | 8      | 10     | 7                  |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 1                 | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1                  |
| Activos Liquidados                        | 104               | 104    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105    | 105                |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|   | jun-17              | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,67%               | 1,49%  | 1,12%  | 0,74%  | 0,74%  | 0,93%  | 1,12%  | 0,74%  | 0,74%  | 1,86%  | 1,49%  | 1,86%  | 1,30%              |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,19%               | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%  | 0,19%              |
| Activos Liquidados                        | 19,33%              | 19,33% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52% | 19,52%             |

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

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así

como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de junio 2017 y junio 2018, hay 1 vivienda disponible para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a junio 2017 a un 1,59% y 1,18% a junio de 2018, generando una disminución de un 0,41%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio/tiempo que a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

|                         | jun-17 | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 12,23% | 12,23% | 12,23% | 12,23% | 12,23% | 12,23% | 12,23% | 12,21% | 12,21% | 12,21% | 12,20% | 12,19% | 12,19%             |
| Relación Deuda/Garantía | 30,78% | 30,44% | 30,60% | 29,84% | 29,73% | 29,65% | 29,08% | 28,78% | 29,18% | 28,34% | 28,31% | 27,17% | 27,56%             |
| Plazo Transcurrido      | 220    | 221    | 222    | 223    | 224    | 225    | 226    | 227    | 228    | 229    | 229    | 230    | 231                |
| Plazo Remanente         | 20     | 19     | 18     | 17     | 16     | 15     | 14     | 13     | 12     | 11     | 11     | 10     | 9                  |

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

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 30,78% a 27,56% entre junio de 2017 y 2018 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | jun-17    | jul-17    | ago-17    | sep-17    | oct-17    | nov-17    | dic-17    | ene-18    | feb-18    | mar-18    | abr-18    | may-18    | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%              |
| Tasa Pasivo Total         | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%     | 7,50%              |
| Saldo Insóluto preferente | 2.803.088 | 2.671.640 | 2.671.640 | 2.671.640 | 2.671.640 | 2.671.640 | 2.671.640 | 2.507.169 | 2.507.169 | 2.507.169 | 2.507.169 | 2.507.169 | 2.507.169          |
| Saldo Insóluto Total      | 8.275.179 | 8.345.224 | 8.345.224 | 8.345.224 | 8.345.224 | 8.345.224 | 8.345.224 | 5.882.498 | 5.882.498 | 5.882.498 | 5.882.498 | 5.882.498 | 5.882.498          |
| Valor Par Preferente      | 2.906.299 | 2.688.031 | 2.704.427 | 2.720.823 | 2.737.219 | 2.753.615 | 2.770.011 | 2.522.548 | 2.537.935 | 2.553.321 | 2.568.708 | 2.584.094 | 2.599.481          |
| Valor Par Total           | 8.579.877 | 8.396.426 | 8.447.641 | 8.498.855 | 8.550.070 | 8.601.285 | 8.652.500 | 8.439.875 | 8.492.645 | 8.544.132 | 8.595.620 | 8.647.107 | 8.698.595          |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | jun-17 | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 | Mes Cierre<br>EEEE |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63               |
| Razón Tasas                       | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63   | 1,63               |
| Razón Activos/Pasivos Preferentes | 1,19   | 1,24   | 1,24   | 1,22   | 1,22   | 1,22   | 1,22   | 1,29   | 1,27   | 1,25   | 1,23   | 1,19   | 1,19               |
| Razón Activos/Pasivos             | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,39   | 0,39   | 0,39   | 0,39   | 0,55   | 0,54   | 0,53   | 0,52   | 0,51   | 0,51               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,22   | 1,26   | 1,26   | 1,26   | 1,26   | 1,26   | 1,26   | 1,31   | 1,31   | 1,29   | 1,29   | 1,28   | 1,29               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 0,84   | 0,83   | 0,85   | 0,84   | 0,84   | 0,84   | 0,88   | 0,88   | 0,84   | 0,88   | 0,86   | 0,83   | 0,86               |

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

|                           | jun-17 | jul-17 | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 19.069 | 18.965 | 17.406 | 17.648 | 17.419 | 17.273 | 17.290 | 16.673 | 15.406 | 15.870 | 15.122 | 15.132 | 14.786             |
| Ingresos deudores morosos | 19.069 | 12.759 | 15.012 | 13.010 | 13.571 | 13.728 | 12.532 | 13.592 | 12.124 | 15.451 | 14.242 | 15.956 | 13.808             |
| Ingresos por prepago      | 14.444 | 13.249 | -      | 43.242 | -      | -      | -      | -      | 44.690 | 24.915 | -      | 40.884 | -                  |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | jun-17 | jul-17  | ago-17 | sep-17 | oct-17 | nov-17 | dic-17 | ene-18 | feb-18 | mar-18 | abr-18 | may-18 | Mes Cierre<br>EEEE |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 2.053  | 10.771  | 5.586  | 1.794  | 2.460  | 4.881  | 2.723  | 9.328  | 2.404  | 3.952  | 1.917  | 2.799  | 2.617              |
| Pago Ordinario de Capital | 0      | 80.282  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 81.452 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes | 0      | 103.489 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 98.375 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes      | 0      | 51.514  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 83.019 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo 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.

## **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.