

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

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-7

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-7, 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-7, 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 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: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al 30-06-2018	30-06-2017
11.010	Disponible	385.848	364.669
11.020	Valores negociables	-	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	891.688	929.261
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	894.691	932.913
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(3.003)	(3.652)
11.200	Otros activos circulantes	53.264	54.051
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.330.800	1.347.981
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.533.443	4.296.883
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.533.443	4.296.883
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	3.533.443	4.296.883
10.000	TOTAL ACTIVOS	4.864.243	5.644.864
PASIVOS		Antecedentes al 30-06-2018	42.916
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	7.072	7.158
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.169	3.173
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	750	795
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	404	405
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.212	1.214
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	75.239	67.977
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.809	7.497
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	885	146.496
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	94.540	234.715
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	4.504.935	5.165.388
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	4.504.935	5.165.388
23.100	Reservas de excedentes anteriores	279.838	240.659
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	279.838	240.659
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período	(15.070)	4.102
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO	264.768	244.761
20.000	TOTAL PASIVOS	4.864.243	5.644.864

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-06-2018	01-01-2017 30-06-2017
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	147.093	181.592
35.120	Intereses por inversiones	1.379	2.209
35.130	Reajustes por activos securitizados	62.077	65.031
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	1.421	2.343
35.100	TOTAL INGRESOS	211.970	251.175
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(23.630)	(24.173)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(9.514)	(9.513)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(873)	(800)
35.225	Remuneración banco pagador	(810)	(812)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.431)	(2.434)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(102.429)	(120.072)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(61.554)	(64.464)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(3.324)	(2.691)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(14.899)	(10.893)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.754)	(8.029)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(223.218)	(243.881)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(3.822)	(3.192)
23.200	EXCEDENTES DEL PERIODO	(15.070)	4.102

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) 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 2,0%.

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.

Porcentajes de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,5	1,3

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

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

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de junio de 2018 y 2017 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$3.003 y M\$3.652 por los periodos terminados al 30 de junio de 2018 y 2017. Ver Nota 6.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.072 (M\$7.158 al 30 de junio de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 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 explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados Financieros 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	IPC	152	-
Cuentas de resultado	IPC	162	(103)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(4.136)	(3.089)
Totales		(3.822)	(3.192)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	121	132	34.620	38.596
4 o más	15	12	17.316	13.930
Totales	136	144 (a)	51.936	52.526

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota7).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 427 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2018 (441 al 30 de junio 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 69 meses (82 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	800.678	821.042	3.162.151	3.781.620	3.962.829	4.602.662	11,49
Aj. Tasa valorización	94.013	111.871	371.292	515.263	465.305	627.134	6,88
Prov. Activos securitizados	(3.003)	(3.652)	-	-	(3.003)	(3.652)	
Totales	891.688	929.261	3.533.443	4.296.883	4.425.131	5.226.144	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Activos securitizados en mora (a)	51.936	52.526
Otros	1.328	1.525
Totales	53.264	54.051

a) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 8 - 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)	2.319	2.399
Administración maestra	(b)	4.753	4.759
Totales		7.072	7.158

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	-	3.494
Seguros	5.809	2.489
Otros	-	1.514
Totales	5.809	7.497

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

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 de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par M\$ 2018	Valor par M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	\$ -	29.477	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	76.124	184.996	nacional
Obligaciones por prepago								(75.239)	(67.977)	
Total porción corto plazo								885	146.496	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	7.076	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	\$ -	165.108	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	44.410	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	368.579	1.036.250	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	54.268	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.557.216	1.492.334	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	47.485	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.362.557	1.305.806	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	42.397	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.216.583	1.165.890	nacional
Total largo plazo								4.504.935	5.165.388	

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

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2018		30-06-2017	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Periodo	Excedentes Acumulados	Excedentes del Periodo
Saldo inicial	275.702	-	232.912	-
Revalorización de excedentes	4.136	-	3.028	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	(15.070)	-	4.022
Saldo final	279.838	(15.070)	235.940	4.022
Saldo actualizado	-	-	240.659	4.102

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (1.755)	(4.891)
Seguros	(a) -	(975)
Otros gastos	(a) (1.999)	(2.163)
Totales	(3.754)	(8.029)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	1.200	2.343
Otros	221	-
Total	1.421	2.343

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(14.098)	(14.627)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.532)	(9.546)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.431)	(2.434)
Remuneración banco pagador	(4)	(810)	(812)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(873)	(800)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.514)	(9.513)
Total		(37.258)	(37.732)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 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 17 - Retiro de Excedentes

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - 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	MONTO	
		M\$	
		30-06-2018	30-06-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	385.848	364.669
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	894.691	932.913
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.003)	(3.652)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	53.264	54.051
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.533.443	4.296.883
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	436.109	415.068
	\$REAJUSTABLES	4.428.134	5.229.796
TOTAL ACTIVOS		4.864.243	5.644.864

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2018	30-06-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.072	7.158
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.169	3.173
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	795
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	404	405
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1212	1214
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	75.239	67.977
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.809	7.498
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	885	146.496
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	81.048	75.475
	\$REAJUSTABLES	13.492	159.241
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		94.540	234.716

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

c) Pasivos largo plazo

30-06-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	0	4,5%	0	4,5%	0	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	142.554	4,5%	130.541	4,5%	95.484	4,5%	-	4,5%	368.579
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.557.216	4,5%	1.557.216
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.362.557	4,5%	1.362.557
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.216.583	4,5%	1.216.583
Total pasivo largo plazo		142.554		130.541		95.484		4.136.356		4.504.935

30-06-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	55.201	4,5%	50.549	4,5%	59.358	4,5%	-	4,5%	165.108
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	346.436	4,5%	317.241	4,5%	372.573	4,5%	-	4,5%	1.036.250
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.492.334	4,5%	1.492.334
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.305.806	4,5%	1.305.806
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.165.890	4,5%	1.165.890
Total pasivo largo plazo		401.637		367.790		431.931		3.964.030		5.165.388

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja (Continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 30-06-2018	Contable M\$ 30-06-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	71.392	70.887	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	314.456	293.782	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

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

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Relevantes

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

El 21 de junio de 2017, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de laminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las laminas, para luego pagar el 03 de julio de 2017, estas laminas, por un monto de M\$187.039, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de M\$51.597, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de "AA+" a "AAA" y de "AA" a "AAA", respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

Nota 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros 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 26 - Hechos Posteriores

El 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 52 láminas de securitización por M\$19.566 y M\$294.861, 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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A se ha pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	433
Saldo Insoluto Total	13.680.195	4.096.743
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.205	10.616
Tasa de Originación	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	165
Plazo Remanente	223	73
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	43,58%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	427

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.769.496	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.471.448	439.847	182	23	234	75	4,50%
BSECS-7C	869.081	1.540.181	160	160	234	75	4,50%
BSECS-7D	760.446	1.347.658	140	140	234	75	4,50%
BSECS-7E	678.969	1.203.266	125	125	234	75	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AA-
BSECS-7E	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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 EEFF
Al día	3.013.863	3.017.855	3.047.377	2.962.098	3.011.989	3.029.860	2.863.566	2.933.310	2.734.915	2.762.644	2.807.891	2.836.163	2.675.845
1 cuota en mora	718.648	645.781	655.531	663.190	625.222	600.969	657.976	511.671	659.388	683.586	574.191	453.660	639.426
2 cuota en mora	620.714	522.399	474.545	523.730	486.957	410.559	477.288	465.311	451.515	379.055	364.579	385.790	293.939
3 cuota en mora	79.711	218.302	149.346	142.937	134.409	156.788	120.341	191.496	161.106	85.958	181.909	106.978	178.732
4 cuota en mora	41.797	30.065	84.518	55.105	54.290	76.968	69.391	32.047	74.551	117.869	60.510	98.994	45.328
5 cuota en mora	24.714	11.189	8.555	33.704	19.989	30.010	48.125	43.508	31.749	47.446	49.619	37.859	40.059
6 y mas cuotas en mora(1)	69.038	69.472	48.560	48.152	38.810	13.552	31.477	50.217	73.329	49.347	45.600	61.433	65.833
Activos en liquidación	-	-	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	-	-	-
TOTAL	4.568.485	4.515.064	4.468.432	4.428.916	4.371.666	4.318.706	4.268.164	4.227.561	4.186.552	4.125.906	4.084.299	3.980.878	3.939.162

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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 EEFF
Al día	65,97%	66,84%	68,20%	66,88%	68,90%	70,16%	67,09%	69,39%	65,33%	66,96%	68,75%	71,24%	67,93%
1 cuota en mora	15,73%	14,30%	14,67%	14,97%	14,30%	13,92%	15,42%	12,10%	15,75%	16,57%	14,06%	11,40%	16,23%
2 cuota en mora	13,59%	11,57%	10,62%	11,83%	11,14%	9,51%	11,18%	11,01%	10,78%	9,19%	8,93%	9,69%	7,46%
3 cuota en mora	1,74%	4,83%	3,34%	3,23%	3,07%	3,63%	2,82%	4,53%	3,85%	2,08%	4,45%	2,69%	4,54%
4 cuota en mora	0,91%	0,67%	1,89%	1,24%	1,24%	1,78%	1,63%	0,76%	1,78%	2,86%	1,48%	2,49%	1,15%
5 cuota en mora	0,54%	0,25%	0,19%	0,76%	0,46%	0,69%	1,13%	1,03%	0,76%	1,15%	1,21%	0,95%	1,02%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,51%	1,54%	1,09%	1,09%	0,89%	0,31%	0,74%	1,19%	1,75%	1,20%	1,12%	1,54%	1,67%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	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	Número de Activos												Mes Cierre 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	297	296	303	297	302	304	291	301	283	288	299	305	291
1 cuota en mora	66	66	65	66	64	65	67	55	70	72	59	48	68
2 cuota en mora	57	48	45	50	47	40	51	48	48	43	40	43	34
3 cuota en mora	9	20	13	15	14	15	12	19	17	8	19	11	19
4 cuota en mora	4	3	8	4	5	8	6	3	7	12	6	10	4
5 cuota en mora	2	1	1	3	2	3	5	4	3	5	5	3	4
6 y mas cuotas en mora(1)	6	6	4	4	3	1	3	5	7	5	5	7	7
Activos en liquidación	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-
TOTAL	441	440	439	439	437	436	435	435	435	433	433	427	427

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	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	67,35%	67,27%	69,02%	67,65%	69,11%	69,72%	66,90%	69,20%	65,06%	66,51%	69,05%	71,43%	68,15%
1 cuota en mora	14,97%	15,00%	14,81%	15,03%	14,65%	14,91%	15,40%	12,64%	16,09%	16,63%	13,63%	11,24%	15,93%
2 cuota en mora	12,93%	10,91%	10,25%	11,39%	10,76%	9,17%	11,72%	11,03%	9,93%	9,24%	10,07%	10,07%	7,96%
3 cuota en mora	2,04%	4,55%	2,96%	3,42%	3,20%	3,44%	2,76%	4,37%	3,91%	1,85%	4,39%	2,58%	4,45%
4 cuota en mora	0,91%	0,68%	1,82%	0,91%	1,14%	1,83%	1,38%	0,69%	1,61%	2,77%	1,39%	2,34%	0,94%
5 cuota en mora	0,45%	0,23%	0,23%	0,68%	0,46%	0,69%	1,15%	0,92%	0,69%	1,15%	1,15%	0,70%	0,94%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,36%	1,36%	0,91%	0,91%	0,69%	0,23%	0,69%	1,15%	1,61%	1,15%	1,15%	1,64%	1,64%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	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 junio de 2017, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 34,03 % del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,96%. Los mismos indicadores al cierre de junio de 2018 son 32,07% y 3,84% respectivamente. Si bien la mora ha disminuido durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	19.093	8.582	-	-	17.354	12.819	10.157	-	12.298	7.088	-	61.460	-
Total Prepagos	-	8.582	-	-	17.354	12.819	10.157	-	12.298	7.088	-	61.460	-
Prepagos Acumulados	2.692.566	2.701.149	2.701.149	2.701.149	2.718.503	2.731.322	2.741.479	2.741.479	2.753.778	2.760.866	2.760.866	2.822.326	2.822.326

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre 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	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%
Total Prepagos	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%
Prepagos Acumulados	19,54%	19,61%	19,61%	19,61%	19,73%	19,82%	19,90%	19,90%	19,99%	20,04%	20,04%	20,48%	20,48%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre 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	2	1	0	0	2	1	1	0	1	1	0	6	0
Total Prepagos	0	1	0	0	2	1	1	0	1	1	0	6	0
Prepagos Acumulados	195	196	196	196	198	199	200	200	201	202	202	208	208

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre 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	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,13%	0,13%	0,00%	0,77%	0,00%
Total Prepagos	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,13%	0,13%	0,00%	0,77%	0,00%
Prepagos Acumulados	24,90%	25,03%	25,03%	25,03%	25,29%	25,42%	25,54%	25,54%	25,67%	25,80%	25,80%	26,56%	26,56%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes Cierre 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 Originación	11,83%	12,08%	0,00%	0,00%	11,71%	10,98%	10,51%	0,00%	11,34%	12,87%	0,00%	11,09%	0,00%
Plazo Transcurrido	159	158	-	-	155	167	159	-	157	160	-	168	-
Plazo Remanente	79	80	-	-	83	71	79	-	81	78	-	70	-

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

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

A junio de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,48% y el de junio 2017 un 19,54% teniendo una variación al alza de un 0,94% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar laminas de acuerdo a lo establecido en el 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
	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	256.814	223.077	265.721	298.122	259.826	212.765	229.316	233.113	195.843	250.545	223.207	246.420	221.364
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	7.350	-	-	-
Activos Liquidados	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.007.306	2.014.656	2.014.656	2.014.656

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre 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	1,86%	1,62%	1,93%	2,16%	1,89%	1,54%	1,66%	1,69%	1,42%	1,82%	1,62%	1,79%	1,61%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre 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	23	20	23	25	23	19	20	21	18	24	21	23	21
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Activos Liquidados	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre 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	2,94%	2,55%	2,94%	3,19%	2,94%	2,43%	2,55%	2,68%	2,30%	3,07%	2,68%	2,94%	2,68%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,48%	16,48%	16,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A junio de 2018 el indicador muestra un 1,61% de casos en proceso judicial, y en junio de 2017 fue de un 1,86% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado. Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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 EEFF
Tasa Activos	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	46,01%	45,55%	45,16%	44,76%	44,36%	43,96%	43,58%	43,17%	42,73%	42,32%	41,89%	41,48%	41,05%
Plazo Transcurrido	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Plazo Remanente	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 46,01% en junio de 2017 a 41,05% en junio de 2018, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	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 EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	1.398.309	1.120.488	1.120.488	1.120.488	912.505	912.505	912.505	654.306	654.306	654.306	439.847	439.847	439.847
Saldo Insoluto Total	5.313.243	5.078.740	5.078.740	5.078.740	4.914.555	4.914.555	4.914.555	4.700.639	4.700.639	4.700.639	4.091.105	4.091.105	4.091.105
Valor Par Preferente	1.413.769	1.124.622	1.128.755	1.132.888	915.873	919.239	922.604	656.722	659.136	661.549	441.459	443.081	446.024
Valor Par Total	5.372.024	5.097.476	5.116.208	5.134.940	4.932.669	4.950.795	4.968.922	4.717.977	4.735.315	4.752.652	4.547.637	4.564.348	4.594.671

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 EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	3,27	4,03	3,99	3,95	4,79	4,73	4,68	6,46	6,40	6,31	9,29	9,05	8,96
Razón Activos/Pasivos Total	0,86	0,89	0,88	0,87	0,89	0,88	0,87	0,90	0,89	0,88	1,00	0,97	0,96
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,32	4,04	4,00	3,97	4,81	4,77	4,72	6,46	6,42	6,34	9,31	9,22	9,13
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,20	2,71	2,73	2,66	3,32	3,35	3,18	4,48	4,20	4,25	6,41	6,62	6,26

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 0,86 en junio 2017 y 0,96 en junio 2018.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre junio 2017 y 2018, terminando esta razón en 6,26%.

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

	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 EEFF
Ingresos deudores al día	42.030	46.901	45.954	42.965	45.858	47.376	46.497	47.132	43.937	42.598	16.015	49.404	42.279
Ingresos deudores morosos	32.524	34.859	33.138	32.659	34.911	35.218	29.774	28.633	26.902	32.998	23.841	71.158	25.704
Ingresos por prepago	20.148	8.750	-	-	17.510	12.915	10.469	-	12.370	7.131	-	63.212	-

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 EEFF
Gastos	5.042	14.177	7.373	5.644	14.236	9.016	8.256	10.592	15.133	8.316	11.211	6.589	6.672
Pago Ordinario de Capital	0	39.662	0	0	33.013	0	0	28.168	0	0	14.615	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	15.513	0	0	12.410	0	0	10.165	0	0	5.056	0	0
Prepagos Preferentes	0	238.896	0	0	175.168	0	0	231.761	0	0	296.544	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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