

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2016 y 2015 e informe  
de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-2

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-2, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-2 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

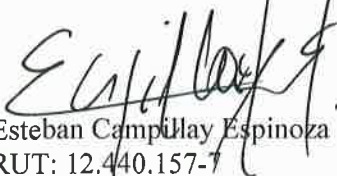
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-2 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## 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 estos mismos.

De Poitte.

Febrero 27, 2017  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
11.010	Disponible	272.910	448.172
11.020	Valores negociables	37.376	53.912
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	396.240	405.926
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	396.240	405.926
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	20.438	20.831
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>726.964</b>	<b>928.841</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.163.483	3.411.774
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.163.483	3.411.774
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	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.163.483</b>	<b>3.411.774</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.890.447</b>	<b>4.340.615</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.710	4.916
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	439	439
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	470	471
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.763	3.164
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	75.388	199.557
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.129	2.019
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	269.995	182.200
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>358.284</b>	<b>393.152</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.933.469	8.010.840
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>7.933.469</b>	<b>8.010.840</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.063.377)	(3.772.586)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.063.377)	(3.772.586)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(337.929)	(290.791)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(4.401.306)</b>	<b>(4.063.377)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.890.447</b>	<b>4.340.615</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  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2015 31-12-2015
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		296.367	329.815
35.120	Intereses por inversiones		3.898	6.826
35.130	Reajustes por activos securitizados		102.561	158.020
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		540	58.483
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>403.366</b>	<b>553.144</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(18.582)	(19.564)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.271)	(5.268)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador		(946)	(950)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(6.963)	(6.383)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(590.183)	(602.648)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(220.061)	(321.939)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(10.740)	(31.658)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(6.734)	(3.581)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(861.056)</b>	<b>(993.568)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		119.761	149.633
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(337.929)</b>	<b>(290.791)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 2,9%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,9	3,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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 \$26.347,98 y \$25.629,09, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 ejercicio.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.710 (M\$4.916 al 31 de diciembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Cuentas de resultados	IPC	5.244	8.025
Déficit acumulados	IPC	114.517	141.608
Totales		119.761	149.633

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	7.178	10.786
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	7.179	10.786
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	1.489	10.769
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.176	10.783
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.177	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	7.177	10.788
Totales		37.376	53.912

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	55	58	6.683	14.675
4 o más	5	5	13.186	5.642
<b>Totales</b>	<b>60</b>	<b>63 (a)</b>	<b>19.869</b>	<b>20.317</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 204 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2016 (216 al 31 de diciembre de 2015) 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 26 meses (38 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	%
Valor par	371.053	370.119	2.962.394	3.110.817	3.333.447	3.480.936	12,11
Aj. Tasa valorización	25.187	35.807	201.089	300.957	226.276	336.764	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>396.240</b>	<b>405.926</b>	<b>3.163.483</b>	<b>3.411.774</b>	<b>3.559.723</b>	<b>3.817.700</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	19.869	20.317
Otros	569	514
<b>Totales</b>	<b>20.438</b>	<b>20.831</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	1.075	2.278
Administración maestra (b)	2.635	2.638
<b>Totales</b>	<b>3.710</b>	<b>4.916</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.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	2.069	283
Seguros	2.060	1.374
Otros	-	362
<b>Totales</b>	<b>4.129</b>	<b>2.019</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	345.383	381.757	nacional
Obligaciones por prepago								(75.388)	(199.557)	
Total porción corto plazo								269.995	182.200	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	108.723	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.624.730	3.067.916	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	194.330	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	5.308.739	4.942.924	nacional
Total largo plazo								7.933.469	8.010.840	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 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 ejercicio, si no en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2016		31-12-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.948.860)	-	(3.528.647)	-
Revalorización de excedentes	(114.517)	-	(137.617)	-
Déficit del ejercicio	-	(337.929)	-	(282.596)
Saldo final	(4.063.377)	(337.929)	(3.666.264)	(282.596)
Saldo actualizado	-	-	(3.772.586)	(290.791)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(4.246)	(1.608)
Otros gastos (a)	(2.488)	(1.973)
Totales	(6.734)	(3.581)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	57.893
Otros	540	590
Totales	540	58.483

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

El detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.281)	(14.245)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.301)	(5.319)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.963)	(6.383)
Remuneración banco pagador	(4)	(946)	(950)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.271)	(5.268)
<b>Totales</b>		<b>(33.338)</b>	<b>(33.742)</b>

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(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 Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	272.910	448.172
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	37.376	53.912
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	396.240	405.926
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	20.438	20.831
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.163.483	3.411.774
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	330.724	522.915
	\$REAJUSTABLES	3.559.723	3.817.700
TOTAL ACTIVOS		3.890.447	4.340.615

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.710	4.916
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	439	439
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	470	471
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.763	3.164
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	75.388	199.557
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.129	2.019
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	269.995	182.200
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	79.517	201.576
	\$REAJUSTABLES	278.767	191.576
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		358.284	393.152

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	620.158	7,5%	2.004.572	7,5%	-	7,5%	2.624.730
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.308.739	7,5%	5.308.739
Total pasivo largo plazo		620.158		2.004.572		5.308.739		7.933.469

**31-12-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	685.469	7,5%	2.099.094	7,5%	283.353	7,5%	3.067.916
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	4.942.924	7,5%	4.942.924
Total pasivo largo plazo		685.469		2.099.094		5.226.277		8.010.840



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	22.164	12.024	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	250.746	436.148	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	7.178	10.786	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	7.179	10.786	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	1.489	10.769	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	7.176	10.783	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.177	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.177	10.788	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2015.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2016.

**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 Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 4 láminas de securitización por M\$182.299 y M\$68.417, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión (27 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **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

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	204
Saldo Insoluto Total	9.703.238	3.312.126
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.233	17.359
Tasa de Origenación	12,11%	12,24%
Plazo Transcurrido	11	214
Plazo Remanente	222	26
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	32,22%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	204

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	11.408.675	2.864.624	433	163	255	54	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.580.879	5.120.192	300	300	255	54	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 EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	2.394.004	2.382.911	2.306.976	2.401.671	2.400.696	2.362.123	2.384.756	2.371.503	2.362.096	2.297.518	2.316.119	2.276.808	2.336.038
1 cuota en mora	575.124	531.096	539.817	430.842	426.837	433.003	438.246	430.710	396.010	508.753	461.854	663.126	479.533
2 cuota en mora	284.980	317.836	403.177	322.499	332.933	395.272	375.353	321.709	334.171	365.499	373.641	291.330	368.951
3 cuota en mora	127.287	107.105	88.977	146.100	115.957	72.352	83.286	157.719	135.587	34.937	95.143	57.491	48.770
4 cuota en mora	13.569	53.038	29.325	74.064	42.209	63.051	29.325	29.325	53.486	74.644	34.595	13.569	22.580
5 cuota en mora	-	-	23.713	-	23.713	12.884	14.834	-	-	-	-	-	13.569
6 y mas cuotas en mora(1)	60.495	60.495	60.495	48.428	48.428	48.428	61.312	76.146	76.146	76.146	76.146	42.684	42.684
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.455.459</b>	<b>3.452.481</b>	<b>3.452.481</b>	<b>3.423.604</b>	<b>3.390.774</b>	<b>3.387.112</b>	<b>3.387.112</b>	<b>3.387.112</b>	<b>3.357.497</b>	<b>3.357.497</b>	<b>3.357.497</b>	<b>3.345.008</b>	<b>3.312.126</b>

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

#### Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	69,28%	69,02%	66,82%	70,15%	70,80%	69,74%	70,41%	70,02%	70,35%	68,43%	68,98%	68,07%	70,53%
1 cuota en mora	16,64%	15,38%	15,64%	12,58%	12,59%	12,78%	12,94%	12,72%	11,79%	15,15%	13,76%	19,82%	14,48%
2 cuota en mora	8,25%	9,21%	11,68%	9,42%	9,82%	11,67%	11,08%	9,50%	9,95%	10,89%	11,13%	8,71%	11,14%
3 cuota en mora	3,68%	3,10%	2,58%	4,27%	3,42%	2,14%	2,46%	4,66%	4,04%	1,04%	2,83%	1,72%	1,47%
4 cuota en mora	0,39%	1,54%	0,85%	2,16%	1,24%	1,86%	0,87%	0,87%	1,59%	2,22%	1,03%	0,41%	0,68%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,69%	0,00%	0,70%	0,38%	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,75%	1,75%	1,75%	1,41%	1,43%	1,43%	1,81%	2,25%	2,27%	2,27%	2,27%	1,28%	1,29%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	153	151	145	150	150	147	148	147	146	143	142	141	144
1 cuota en mora	35	33	35	28	27	28	29	28	25	32	30	41	30
2 cuota en mora	16	18	23	19	20	22	21	19	20	21	23	17	22
3 cuota en mora	7	6	5	8	6	4	4	8	8	2	5	3	3
4 cuota en mora	1	3	2	4	3	4	2	2	3	4	2	1	1
5 cuota en mora	0	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	3	3	3	4	5	5	5	5	3	3
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>212</b>	<b>210</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>206</b>	<b>204</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 EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	70,83%	70,23%	67,44%	70,75%	71,43%	70,33%	70,81%	70,33%	70,53%	69,08%	68,60%	68,45%	70,59%
1 cuota en mora	16,20%	15,35%	16,28%	13,21%	12,86%	13,40%	13,88%	13,40%	12,08%	15,46%	14,49%	19,90%	14,71%
2 cuota en mora	7,41%	8,37%	10,70%	8,96%	9,52%	10,53%	10,05%	9,09%	9,66%	10,14%	11,11%	8,25%	10,78%
3 cuota en mora	3,24%	2,79%	2,33%	3,77%	2,86%	1,91%	1,91%	3,83%	3,86%	0,97%	2,42%	1,46%	1,47%
4 cuota en mora	0,46%	1,40%	0,93%	1,89%	1,43%	1,91%	0,96%	0,96%	1,45%	1,93%	0,97%	0,49%	0,49%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,48%	0,48%	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,85%	1,86%	1,86%	1,42%	1,43%	1,44%	1,91%	2,39%	2,42%	2,42%	2,42%	1,46%	1,47%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2016, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 29,47% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 2,38%.

Estos mismos indicadores en relación a diciembre 2015 son 30,72% y 2,14% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, lo que ha ocurrido y se puede apreciar en los números antes expuestos.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	23.529	32.830	-	-	-	22.686	-	-	12.489	32.882
Total Prepagos	-	-	-	23.529	32.830	-	-	-	22.686	-	-	12.489	32.882
Prepagos Acumulados	3.886.927	3.886.927	3.886.927	3.910.456	3.943.286	3.943.286	3.943.286	3.943.286	3.965.971	3.965.971	3.965.971	3.978.460	4.011.342

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,13%	0,34%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,13%	0,34%
Prepagos Acumulados	40,06%	40,06%	40,06%	40,30%	40,64%	40,64%	40,64%	40,64%	40,87%	40,87%	40,87%	41,00%	41,34%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	1	2
Total Prepagos	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	1	2
Prepagos Acumulados	205	205	205	206	208	208	208	208	209	209	209	210	212

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
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	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%
Prepagos Acumulados	38,10%	38,10%	38,10%	38,29%	38,66%	38,66%	38,66%	38,66%	38,85%	38,85%	38,85%	39,03%	39,41%

#### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Tasa de Origenación	0,00%	0,00%	0,00%	11,81%	12,34%	0,00%	0,00%	0,00%	11,86%	0,00%	0,00%	12,93%	12,33%
Plazo Transcurrido	-	-	-	206	210	-	-	-	210	-	-	220	213
Plazo Remanente	-	-	-	34	30	-	-	-	30	-	-	20	27

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

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 los que los prepagos han tenido un bajo movimiento.

A diciembre de 2015, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 40,06% respecto a la cartera inicial, llegando a 41,34% a diciembre de 2016 teniendo una variación del 1,28% 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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Activos en Proceso Judicial	12	10	10	12	11	14	12	13	12	11	11	7	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Activos en Proceso Judicial	2,23%	1,86%	1,86%	2,23%	2,04%	2,60%	2,23%	2,42%	2,23%	2,04%	2,04%	1,30%	1,30%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%

### **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 diciembre 2015 y diciembre 2016, no hay viviendas disponibles para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a diciembre 2015 a un 2,04% y a 1,13% a diciembre 2016. 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**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,25%	12,25%	12,25%	12,24%	12,24%
Relación Deuda/Garantía	35,25%	34,70%	34,78%	34,63%	34,28%	34,27%	33,80%	33,64%	33,51%	32,91%	32,91%	33,10%	32,22%
Plazo Transcurrido	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214
Plazo Remanente	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26

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

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 35,25% a 32,22% entre diciembre de 2015 y 2016 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, términos judiciales y la acumulación de los fondos de la AFV.

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

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre 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 Insoluto preferente	3.324.092	3.010.818	3.010.818	3.010.818	3.010.818	3.010.818	3.010.818	2.864.624	2.864.624	2.864.624	2.864.624	2.864.624	2.864.624
Saldo Insoluto Total	8.087.061	7.949.170	7.949.170	7.949.170	4.938.352	4.938.352	4.938.352	5.120.192	5.120.192	5.120.192	5.120.192	5.120.192	5.120.192
Valor Par Preferente	4.271.906	4.297.649	4.323.392	4.349.135	3.962.349	3.986.517	4.010.686	4.034.855	4.059.024	4.053.431	2.934.952	2.958.381	2.979.892
Valor Par Total	8.469.350	8.520.387	8.571.424	8.622.461	8.261.900	8.312.294	8.362.688	8.413.082	8.463.476	8.451.814	8.180.846	8.246.151	8.306.112

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,04	1,15	1,15	1,14	1,13	1,12	1,12	1,18	1,17	1,17	1,17	1,17	1,16
Razón Activos/Pasivos	0,43	0,43	0,43	0,43	0,69	0,69	0,69	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,10	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,78	0,79	0,77	0,81	0,82	0,81	0,81	0,83	0,83	0,81	0,82	0,81	0,84

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 también presenta un alza durante este periodo, aunque en el mes de cierre de 2016 cae levemente.

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**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	19.312	19.363	17.716	19.958	19.322	18.636	19.185	19.105	19.139	17.922	17.111	17.750	18.838
Ingresos deudores morosos	19.312	12.056	12.550	16.974	15.523	14.285	13.293	12.483	12.832	13.658	14.068	16.694	18.011
Ingresos por prepago	-	-	-	23.426	32.733	-	-	-	22.642	-	-	12.471	32.866

### **I.10.2 Egresos**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.323	7.843	1.977	4.641	2.468	2.994	3.869	9.245	4.229	1.470	3.653	4.339	1.802
Pago Ordinario de Capital	0	78.899	0	0	0	0	0	75.896	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	122.400	0	0	0	0	0	110.864	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	234.375	0	0	0	0	0	69.734	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.