

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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-5

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5, 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-5 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

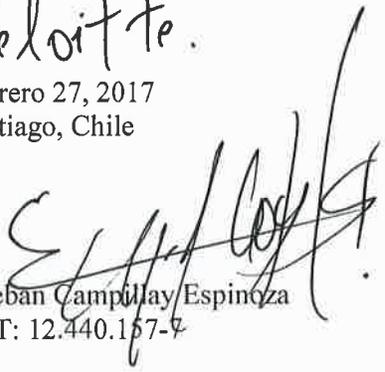
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-5 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.

Deloitte.

Febrero 27, 2017  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**  
**(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		174.116	101.214
11.020	Valores negociables		46.084	73.948
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		378.294	470.458
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		388.977	505.999
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(10.683)	(35.541)
11.200	Otros activos circulantes		59.532	84.123
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>658.026</b>	<b>729.743</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.652.966	1.891.367
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.652.966	1.891.367
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1.652.966</b>	<b>1.891.367</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.310.992</b>	<b>2.621.110</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		2.635	2.637
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.537	1.538
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		392	392
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.176	989
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		28.216	42
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.074	1.822
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		173.235	257.025
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>209.655</b>	<b>264.831</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.310.382	2.529.687
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>2.310.382</b>	<b>2.529.687</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(173.408)	(146.319)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(173.408)	(146.319)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(35.637)	(27.089)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(209.045)</b>	<b>(173.408)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.310.992</b>	<b>2.621.110</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
(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	150.560	196.736
35.120	Intereses por inversiones	3.860	3.049
35.130	Reajustes por activos securitizados	62.050	100.411
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	53.430	36.784
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>269.900</b>	<b>336.980</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(23.873)	(24.046)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.584)	(14.638)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.572)	(1.572)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.338)	(3.965)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(170.099)	(185.021)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(71.925)	(112.802)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(8.632)	(8.975)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(8.013)	(9.501)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(7.127)	(8.890)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(311.739)</b>	<b>(370.987)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	6.202	6.918
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(35.637)</b>	<b>(27.089)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5**

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**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>Porcentaje 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas 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\$10.683 y M\$35.541 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015, respectivamente. 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.635 (M\$2.637 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 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 Mutuos hipotecarios, 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 ello se tasa 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-5**

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
Activos no monetarios	UF	735	159
Cuentas de resultado	IPC	580	1.267
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	4.887	5.492
Totales		6.202	6.918

**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 Euroamerica Money Market	\$	-	61.873
Fondos Mutuos Security Plus	\$	46.084	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	12.075
Totales		46.084	73.948

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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	21	31	2.657	5.491
4 o más	6	13	30.165	51.898
<b>Totales</b>	<b>27</b>	<b>44</b>	<b>(a) 32.822</b>	<b>57.389</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 268 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2016 (285 al 31 de diciembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 101 meses (108 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	376.750	488.653	1.601.008	1.826.530	1.977.758	2.315.183	9,03
Aj. Tasa valorización	12.227	17.346	51.958	64.837	64.185	82.183	7,97
Prov. Activos securitizados	(10.683)	(35.541)	-	-	(10.683)	(35.541)	
<b>Totales</b>	<b>378.294</b>	<b>470.458</b>	<b>1.652.966</b>	<b>1.891.367</b>	<b>2.031.260</b>	<b>2.361.825</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-5 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-5**

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
Bienes recuperados por mutuos (a)	26.710	26.734
Activos Securitizados en mora (b)	32.822	57.389
<b>Totales</b>	<b>59.532</b>	<b>84.123</b>

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recuperó histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2 m).
- (b) 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 maestra (a)	2.635	2.637
<b>Totales</b>	<b>2.635</b>	<b>2.637</b>

- (a) 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 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Banco custodio	1.373	1.375
Facturas por pagar	677	422
Otros	24	25
<b>Totales</b>	<b>2.074</b>	<b>1.822</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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	
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	201.451	257.067	nacional
Obligaciones por prepago								(28.216)	(42)	
Total porción corto plazo								173.235	257.025	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	39.502	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	854.120	1.173.747	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	15.362	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	412.143	383.763	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	38.918	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.044.119	972.177	nacional
Total largo plazo								2.310.382	2.529.687	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". 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, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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	M\$		M\$	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(168.521)	-	(136.858)	-
Revalorización de excedentes	(4.887)	-	(5.337)	-
Déficit del Ejercicio	-	(35.637)	-	(26.326)
Saldo final	(173.408)	(35.637)	(142.195)	(26.326)
Saldo actualizado	-	-	(146.319)	(27.089)

**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-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(2.091)	(3.599)
Banco custodio	(a)	(1.820)	(1.847)
Otros gastos	(a)	(3.216)	(3.444)
Totales		(7.127)	(8.890)

(a) Estos saldos devengados se presentan 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
Ventas de viviendas	20.760	31.878
Liberación de provisiones	32.622	4.906
Bienes recuperados	48	-
Totales	53.430	36.784

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.307)	(13.474)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.566)	(10.572)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.338)	(3.965)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.572)	(1.572)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.584)	(14.638)
<b>Totales</b>		<b>(45.943)</b>	<b>(45.798)</b>

	Institución	Periodicidad Oportunidad		Cálculo
(1)	Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6)	Internacional Credit Rating	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 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, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008.

**Nota 17 - Garantía 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato 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 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones 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) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	174.116	101.214
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	46.084	73.948
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	388.977	505.999
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(10.683)	(35.541)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	59.532	84.123
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.652.966	1.891.367
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	269.049	223.744
	\$REAJUSTABLES	2.041.943	2.397.366
TOTAL ACTIVOS		2.310.992	2.621.110

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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	MONTO M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.635	2.637
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.537	1.538
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	392	392
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.176	989
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	28.216	42
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.074	1.822
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	173.235	257.025
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	30.290	1.864
	\$REAJUSTABLES	179.365	262.967
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		209.655	264.831

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2016**

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-5A1	\$REAJUSTABLES	317.466	5,8%	267.646	5,8%	241.757	5,8%	27.251	5,8%	854.120
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	412.143	7,5%	412.143
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.044.119	7,5%	1.044.119
Total pasivo largo plazo		317.466		267.646		241.757		1.483.513		2.310.382

**31-12-2015**

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-5A1	\$REAJUSTABLES	410.011	5,8%	319.350	5,8%	383.322	5,8%	61.064	5,8%	1.173.747
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	383.763	7,5%	383.763
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	972.177	7,5%	972.177
Total pasivo largo plazo		410.011		319.350		383.322		1.417.004		2.529.687

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2016	M\$ 31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	23.310	10.941	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	150.806	90.273	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	61.873	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	46.084	-	Cumple
Cuota de 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	-	12.075	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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.

Con fecha 30 de octubre de 2015, Feller Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la serie A desde “AA” a “AAA” y la serie B desde “BBB” a “A”.

Con fecha 30 de noviembre de 2015, ICR sube las categorías de riesgo de la serie A desde “AA” a “AAA” y la serie B desde “BBB” a “A”.

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 19 láminas de securitización por M\$54.730 y M\$96.047, 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 5**

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

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados.

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, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	268
Saldo Insoluto Total	8.429.378	2.000.207
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.334	10.295
Tasa de Originación	9,03%	8,84%
Plazo Transcurrido	16	175
Plazo Remanente	240	101
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	31,93%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	268

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.  
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

#### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.431.354	1.040.795	640	198	285	126	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	158.088	404.770	30	30	285	126	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	400.489	1.025.418	76	76	285	126	7,50%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	AA	BBB	A
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	1.946.958	1.918.871	1.903.220	1.846.598	1.829.788	1.829.340	1.845.413	1.796.115	1.774.958	1.778.568	1.757.674	1.780.623	1.764.419
1 cuota en mora	192.973	228.200	182.407	201.378	218.030	221.191	212.602	233.127	274.757	170.234	165.544	149.815	181.406
2 cuota en mora	64.632	10.671	41.867	72.536	33.067	35.939	40.760	40.945	9.064	96.065	46.425	43.869	5.480
3 cuota en mora	21.210	26.374	-	-	29.035	7.140	-	19.076	685	-	62.524	-	-
4 cuota en mora	32.566	21.078	26.137	-	-	21.842	-	-	11.224	9.037	237	36.571	-
5 cuota en mora	-	23.186	20.947	24.266	-	-	12.831	-	8.642	11.119	-	-	29.457
6 y mas cuotas en mora(1)	77.331	71.746	92.033	100.359	112.480	85.288	65.238	64.790	28.983	19.972	30.801	19.629	19.445
Activos en liquidación	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	23.474	7.231	7.231	7.231	7.231
TOTAL	2.335.669	2.300.126	2.266.611	2.245.138	2.222.399	2.200.741	2.176.844	2.154.053	2.108.313	2.084.995	2.063.205	2.030.507	2.000.207

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

#### Morosidad 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	83,36%	83,42%	83,97%	82,25%	82,33%	83,12%	84,77%	83,38%	84,19%	85,30%	85,19%	87,69%	88,21%
1 cuota en mora	8,26%	9,92%	8,05%	8,97%	9,81%	10,05%	9,77%	10,82%	13,03%	8,16%	8,02%	7,38%	9,07%
2 cuota en mora	2,77%	0,46%	1,85%	3,23%	1,49%	1,63%	1,87%	1,90%	0,43%	4,61%	2,25%	2,16%	0,27%
3 cuota en mora	0,91%	1,15%	0,00%	0,00%	1,31%	0,32%	0,00%	0,89%	0,03%	0,00%	3,03%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	1,39%	0,92%	1,15%	0,00%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,53%	0,43%	0,01%	1,80%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	1,01%	0,92%	1,08%	0,00%	0,00%	0,59%	0,00%	0,41%	0,53%	0,00%	0,00%	1,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,31%	3,12%	4,06%	4,47%	5,06%	3,88%	3,00%	3,01%	1,37%	0,96%	1,49%	0,97%	0,97%
Activos en liquidación	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	1,11%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%
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
	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	241	241	241	239	236	239	239	237	235	239	237	241	241
1 cuota en mora	23	25	22	22	26	24	26	27	32	19	19	18	20
2 cuota en mora	7	2	5	9	4	5	6	5	2	10	5	4	1
3 cuota en mora	1	3	0	0	3	1	0	2	1	0	7	0	0
4 cuota en mora	3	1	3	0	0	2	0	0	1	2	1	4	0
5 cuota en mora	0	2	1	2	0	0	1	0	1	1	0	0	3
6 y mas cuotas en mora(1)	10	9	10	10	11	9	7	7	4	3	4	3	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
TOTAL	285	283	282	282	280	280	279	278	276	274	273	270	268

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	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	84,56%	85,16%	85,46%	84,75%	84,29%	85,36%	85,66%	85,25%	85,14%	87,23%	86,81%	89,26%	89,93%
1 cuota en mora	8,07%	8,83%	7,80%	7,80%	9,29%	8,57%	9,32%	9,71%	11,59%	6,93%	6,96%	6,67%	7,46%
2 cuota en mora	2,46%	0,71%	1,77%	3,19%	1,43%	1,79%	2,15%	1,80%	0,72%	3,65%	1,83%	1,48%	0,37%
3 cuota en mora	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	1,07%	0,36%	0,00%	0,72%	0,36%	0,00%	2,56%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	1,05%	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%	0,73%	0,37%	1,48%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%	0,00%	0,36%	0,36%	0,00%	0,00%	1,12%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,51%	3,18%	3,55%	3,55%	3,93%	3,21%	2,51%	2,52%	1,45%	1,09%	1,47%	1,11%	1,12%
Activos en liquidación	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,72%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%
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 a saldo insoluto fue de un 11,79% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 2,44%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2015, alcanzaban un 16,64% para la morosidad total y un 4,70% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### 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	-	14.070	12.067	-	1.080	-	2.134	949	7.667	1.238	-	11.224	9.064
Total Prepagos	-	14.070	12.067	-	1.080	-	2.134	949	7.667	1.238	-	11.224	9.064
Prepagos Acumulados	2.770.719	2.784.789	2.796.857	2.796.857	2.797.937	2.797.937	2.800.071	2.801.020	2.808.687	2.809.925	2.809.925	2.821.149	2.830.213

#### 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%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%	0,00%	0,13%	0,11%
Total Prepagos	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%	0,00%	0,13%	0,11%
Prepagos Acumulados	32,87%	33,04%	33,18%	33,18%	33,19%	33,19%	33,22%	33,23%	33,32%	33,33%	33,33%	33,47%	33,58%

#### 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													
Prepagos Totales	0	2	1	0	1	0	1	1	1	1	0	1	1
Total Prepagos	0	2	1	0	1	0	1	1	1	1	0	1	1
Prepagos Acumulados	160	162	163	163	164	164	165	166	167	168	168	169	170

### **Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%
Total Prepagos	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%
Prepagos Acumulados	33,20%	33,61%	33,82%	33,82%	34,02%	34,02%	34,23%	34,44%	34,65%	34,85%	34,85%	35,06%	35,27%

### **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 Originacion	0,00%	8,91%	10,00%	0,00%	10,90%	0,00%	7,82%	9,80%	8,80%	9,50%	0,00%	8,80%	8,80%
Plazo Transcurrido	-	157	165	-	171	-	162	235	169	235	-	172	188
Plazo Remanente	-	165	63	-	9	-	18	5	71	5	-	128	52

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

El mercado hipotecario ha sufrido un nivel de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. A pesar de lo anterior, se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A diciembre de 2016 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 33,58%, y en diciembre de 2015 fue de un 32,87%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	118.811	144.466	138.189	130.667	115.055	114.277	65.230	60.725	33.793	40.134	24.077	40.089	32.878
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	23.474	7.231	7.231	7.231	7.231
Activos Liquidados	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	609.671	609.671	609.671	609.671

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	1,41%	1,71%	1,64%	1,55%	1,36%	1,36%	0,77%	0,72%	0,40%	0,48%	0,29%	0,48%	0,39%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,28%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%

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

Incumplimiento	Número 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	14	15	13	12	12	12	8	6	5	6	4	5	4
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
Activos Liquidados	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36

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

Incumplimiento	Número 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	2,90%	3,11%	2,70%	2,49%	2,49%	2,49%	1,66%	1,24%	1,04%	1,24%	0,83%	1,04%	0,83%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,41%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Activos Liquidados	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, se ha registrado 1 vivienda vendida.-

A diciembre de 2016 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,39% y a diciembre de 2015 fue de un 1,41%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	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	8,88%	8,88%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,86%	8,86%	8,85%	8,85%	8,84%	8,84%	8,84%
Relación Deuda/Garantía	34,64%	34,36%	34,03%	33,71%	33,58%	33,26%	32,99%	32,77%	32,37%	32,32%	32,16%	32,04%	31,93%
Plazo Transcurrido	164	165	166	167	168	169	170	170	171	172	173	174	175
Plazo Remanente	108	107	107	106	106	105	105	104	103	103	102	101	101

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

La relación deuda garantía a diciembre de 2016 fue de un 31,93% y a diciembre de 2015 fue de un 34,64% teniendo una variación a la baja de 2,71%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

### **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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	1.409.493	1.339.357	1.339.357	1.339.357	1.230.498	1.230.498	1.230.498	1.185.729	1.185.729	1.185.729	1.040.795	1.040.795	1.040.795
Saldo Insoluto Total	2.739.900	2.694.038	2.694.038	2.694.038	2.609.894	2.609.894	2.609.894	2.590.292	2.590.292	2.590.292	2.470.983	2.470.983	2.470.983
Valor Par Preferente	1.429.493	1.345.684	1.352.022	1.358.359	1.236.326	1.242.148	1.247.970	1.191.349	1.196.959	1.202.569	1.045.722	1.040.795	1.056.954
Valor Par Total	2.784.180	2.708.604	2.723.180	2.737.756	2.624.110	2.638.321	2.652.533	2.604.449	2.618.601	2.632.753	2.484.589	1.430.188	2.515.122

### **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
Razón Tasas Preferente	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,42	1,41	1,41	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos	1,66	1,72	1,69	1,68	1,81	1,79	1,77	1,82	1,78	1,76	1,98	1,95	1,92
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,85	0,84	0,83	0,85	0,84	0,83	0,83	0,81	0,80	0,83	0,82	0,81
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,66	1,73	1,71	1,70	1,81	1,79	1,77	1,82	1,79	1,78	1,99	1,97	1,95
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,38	1,44	1,44	1,40	1,49	1,49	1,50	1,52	1,51	1,52	1,70	1,73	1,72

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y las de activos sobre pasivos han mostrado un aumento natural en el último año.

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**

	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	30.277	30.132	29.504	29.355	29.608	29.416	29.082	30.278	29.890	30.415	28.733	29.289	29.640
Ingresos deudores morosos	5.096	7.459	6.626	5.664	6.934	8.784	5.851	8.239	6.907	5.701	4.649	5.733	5.328
Ingresos por prepago	-	14.288	12.160	-	1.104	-	2.182	952	7.734	1.036	-	11.431	9.288

### **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	522	5.013	1.542	203	6.176	1.554	1.027	5.230	93	1.953	14.017	2.409	135
Pago Ordinario de Capital	0	46.638	0	0	46.319	0	0	44.974	0	0	44.996	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	20.008	0	0	18.944	0	0	17.547	0	0	16.807	0	0
Prepagos Preferentes	0	23.497	0	0	62.153	0	0	0	0	0	99.733	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

**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.