

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

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-7

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7, 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-7 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

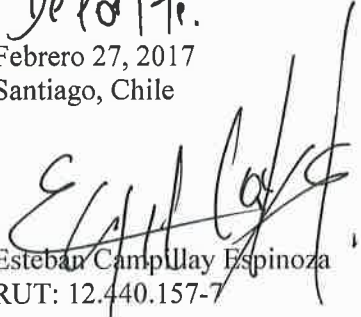
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-7 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
**(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		300.004	393.171
11.020	Valores negociables		58.844	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		920.293	976.160
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		923.552	982.163
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(3.259)	(6.003)
11.200	Otros activos circulantes		45.199	48.509
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.324.340</b>	<b>1.417.840</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.538.176	5.356.338
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.538.176	5.356.338
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>4.538.176</b>	<b>5.356.338</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.862.516</b>	<b>6.774.178</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		6.988	9.731
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.685	7.692
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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		64.773	63.682
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.575	5.388
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		200.106	318.726
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>292.085</b>	<b>406.986</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		5.337.519	6.152.494
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>5.337.519</b>	<b>6.152.494</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		214.698	181.556
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		214.698	181.556
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		18.214	33.142
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>		<b>232.912</b>	<b>214.698</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.862.516</b>	<b>6.774.178</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(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	393.094	444.773
35.120	Intereses por inversiones	6.247	6.401
35.130	Reajustes por activos securitizados	164.849	266.342
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	18.511	26.699
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>582.701</b>	<b>744.215</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(48.070)	(50.032)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.491)	(18.528)
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	(262.001)	(302.057)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(164.414)	(266.174)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(8.578)	(6.434)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(33.753)	(36.388)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(15.098)	(16.175)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(557.891)</b>	<b>(702.902)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(6.596)	(8.171)
23.200	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>18.214</b>	<b>33.142</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$3.259 y M\$6.003 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 por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$6.988 (M\$9.731 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 leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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



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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	-	(93)
Cuentas de resultado	IPC	(545)	(1.262)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(6.051)	(6.816)
Totales		(6.596)	(8.171)

**Nota 5 – Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interes	Moneda	2016	2015
						M\$	M\$
Banco Security	27-12-2016	29-03-2017	92	0,33%	\$	58.844	-
Totales						58.844	-

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	118	131	32.930	38.986
4 o más	12	6	10.973	8.069
<b>Totales</b>	<b>130</b>	<b>137 (a)</b>	<b>43.903</b>	<b>47.055</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 451 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (485 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 87 meses (99 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	806.178	844.214	3.961.419	4.604.018	4.767.597	5.448.232	11,49
Aj. Tasa valorización	117.374	137.949	576.757	752.320	694.131	890.269	6,88
Prov. Activos securitizados	(3.259)	(6.003)	-	-	(3.259)	(6.003)	
<b>Totales</b>	<b>920.293</b>	<b>976.160</b>	<b>4.538.176</b>	<b>5.356.338</b>	<b>5.458.469</b>	<b>6.332.498</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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)	43.903	47.055
Otros	1.296	1.454
<b>Totales</b>	<b>45.199</b>	<b>48.509</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)		2.377	5.116
Administración maestra (b)		4.611	4.615
<b>Totales</b>		<b>6.988</b>	<b>9.731</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 UF175 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
Facturas por pagar	3.258	1.443
Seguros	5.986	3.945
Otros	1.331	-
<b>Totales</b>	<b>10.575</b>	<b>5.388</b>

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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 interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	85.667	203.031	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	179.212	179.377	nacional
Obligaciones por prepago								(64.773)	(63.682)	
Total porción corto plazo								200.106	318.726	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	22.410	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	511.325	1.356.209	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	46.882	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.069.702	1.198.226	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	53.087	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.414.212	1.354.565	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	46.451	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.237.432	1.185.248	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	41.474	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.104.848	1.058.246	nacional
Total largo plazo								5.337.519	6.152.494	

Los bonos serie C, D y E 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A" ,"B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	208.647	-	169.815	-
Revalorización de excedentes	6.051	-	6.624	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	18.214	-	32.208
Saldo final	214.698	18.214	176.439	32.208
Saldo actualizado	-	-	181.556	33.142

**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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (9.471)	(6.572)
Seguros	(a) (236)	(3.857)
Otros gastos	(a) (5.391)	(5.746)
Totales	(15.098)	(16.175)

(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
Liberación de provisiones	11.338	8.046
Ventas de viviendas	7.000	4.420
Bienes recuperados	-	14.233
Otros	173	-
Total	18.511	26.699

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(29.570)	(31.531)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.500)	(18.501)
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)	(18.491)	(18.528)
<b>Total</b>		<b>(74.047)</b>	<b>(75.674)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 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.

**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.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	300.004	393.171
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	58.844	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	923.552	982.163
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.259)	(6.003)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	45.199	48.509
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.538.176	5.356.338
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	400.788	435.677
	\$REAJUSTABLES	5.461.728	6.338.501
TOTAL ACTIVOS		5.862.516	6.774.178

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	6.988	9.731
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.685	7.692
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	64.773	63.682
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.575	5.388
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	200.106	318.726
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	75.348	69.070
	\$REAJUSTABLES	216.737	337.916
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		292.085	406.986

**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\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	160.426	4,5%	146.907	4,5%	203.992	4,5%	-	4,5%	511.325
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	335.604	4,5%	307.323	4,5%	426.775	4,5%	-	4,5%	1.069.702
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.414.212	4,5%	1.414.212
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.237.432	4,5%	1.237.432
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.104.848	4,5%	1.104.848
Total pasivo largo plazo		496.030		454.230		630.767		3.756.492		5.337.519

**31-12-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	380.210	4,5%	348.170	4,5%	627.829	4,5%	-	4,5%	1.356.209
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	335.914	4,5%	307.606	4,5%	554.706	4,5%	-	4,5%	1.198.226
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.354.565	4,5%	1.354.565
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.185.248	4,5%	1.185.248
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.058.246	4,5%	1.058.246
Total pasivo largo plazo		716.124		655.776		1.182.535		3.598.059		6.152.494



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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	27.013	97.349	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	272.991	295.822	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	58.844	-	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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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.

El 12 de junio de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo, sube desde A a AA la categoría de riesgo de la serie D subordinada de este patrimonio separado.

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 31 láminas de securitización por M\$68.066 y M\$204.895, 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 7**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	451
Saldo Insoluto Total	13.366.225	4.739.074
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.741	11.756
Tasa de Originación	11,49%	11,46%
Plazo Transcurrido	9	150
Plazo Remanente	223	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	49,35%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	451

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.358.426	590.471	1014	87	234	93	4,50%
BSECS-7B	2.397.666	1.235.237	182	182	234	93	4,50%
BSECS-7C	843.135	1.398.732	160	160	234	93	4,50%
BSECS-7D	737.743	1.223.891	140	140	234	93	4,50%
BSECS-7E	658.700	1.092.759	125	125	234	93	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												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	3.865.907	3.671.486	3.626.905	3.585.459	3.576.027	3.560.798	3.381.711	3.384.398	3.337.867	3.431.824	3.339.896	3.307.014	3.310.755
1 cuota en mora	816.498	880.549	725.887	784.669	799.187	749.784	858.470	722.541	705.915	790.782	682.097	629.559	771.996
2 cuota en mora	425.625	528.830	635.645	486.621	433.424	522.797	550.146	630.560	600.260	387.895	502.930	465.411	370.637
3 cuota en mora	146.679	147.074	167.889	241.769	232.811	149.683	184.857	184.410	185.806	146.205	161.803	246.775	162.119
4 cuota en mora	103.548	78.991	99.095	117.011	118.144	124.442	78.860	60.337	87.607	90.769	75.909	68.531	69.848
5 cuota en mora	14.202	13.464	24.793	36.097	14.887	7.878	32.382	9.064	14.781	31.512	70.244	4.743	21.052
6 y mas cuotas en mora(1)	38.126	45.292	39.996	17.969	22.633	22.475	-	15.598	24.504	24.266	24.108	53.565	32.671
Activos en liquidación	-	-	-	8.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5.410.584	5.365.687	5.320.210	5.269.596	5.197.113	5.137.856	5.086.425	5.006.907	4.956.740	4.903.254	4.856.987	4.775.598	4.739.079

(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	71,45%	68,43%	68,17%	68,04%	68,81%	69,31%	66,49%	67,59%	67,34%	69,99%	68,76%	69,25%	69,86%
1 cuota en mora	15,09%	16,41%	13,64%	14,89%	15,38%	14,59%	16,88%	14,43%	14,24%	16,13%	14,04%	13,18%	16,29%
2 cuota en mora	7,87%	9,86%	11,95%	9,23%	8,34%	10,18%	10,82%	12,59%	12,11%	7,91%	10,35%	9,75%	7,82%
3 cuota en mora	2,71%	2,74%	3,16%	4,59%	4,48%	2,91%	3,63%	3,68%	3,75%	2,98%	3,33%	5,17%	3,42%
4 cuota en mora	1,91%	1,47%	1,86%	2,22%	2,27%	2,42%	1,55%	1,21%	1,77%	1,85%	1,56%	1,44%	1,47%
5 cuota en mora	0,26%	0,25%	0,47%	0,69%	0,29%	0,15%	0,64%	0,18%	0,30%	0,64%	1,45%	0,10%	0,44%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,70%	0,84%	0,75%	0,34%	0,44%	0,44%	0,00%	0,31%	0,49%	0,49%	0,50%	1,12%	0,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	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.3.2 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	349	337	332	329	326	325	315	314	313	319	316	316	321
1 cuota en mora	72	77	66	71	76	74	79	71	64	75	64	61	72
2 cuota en mora	37	44	53	43	37	43	48	54	52	35	44	41	31
3 cuota en mora	14	12	15	20	21	13	15	15	17	13	15	21	15
4 cuota en mora	7	8	7	8	9	10	6	5	6	7	7	6	6
5 cuota en mora	2	1	4	3	1	1	4	1	2	3	6	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	4	2	2	2	0	2	3	3	3	6	4
Activos en liquidación	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	485	484	481	476	472	468	467	462	457	455	455	452	451

(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	71,96%	69,63%	69,02%	69,12%	69,07%	69,44%	67,45%	67,97%	68,49%	70,11%	69,45%	69,91%	71,18%
1 cuota en mora	14,85%	15,91%	13,72%	14,92%	16,10%	15,81%	16,92%	15,37%	14,00%	16,48%	14,07%	13,50%	15,96%
2 cuotas en mora	7,63%	9,09%	11,02%	9,03%	7,84%	9,19%	10,28%	11,69%	11,38%	7,69%	9,67%	9,07%	6,87%
3 cuotas en mora	2,89%	2,48%	3,12%	4,20%	4,45%	2,78%	3,21%	3,25%	3,72%	2,86%	3,30%	4,65%	3,33%
4 cuotas en mora	1,44%	1,65%	1,46%	1,68%	1,91%	2,14%	1,28%	1,08%	1,31%	1,54%	1,54%	1,33%	1,33%
5 cuotas en mora	0,41%	0,21%	0,83%	0,63%	0,21%	0,21%	0,86%	0,22%	0,44%	0,66%	1,32%	0,22%	0,44%
6 y más cuotas en mora(1)	0,82%	1,03%	0,83%	0,42%	0,42%	0,43%	0,00%	0,43%	0,66%	0,66%	0,66%	1,33%	0,89%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	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, a saldo insoluto asciende a un 30,14% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,60%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,55% y 2,87% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	5.823	7.746	8.036	4.953	35.649	22.580	14.729	42.552	13.569	17.390	-	44.818	-
Total Prepagos	5.823	7.746	8.036	4.953	35.649	22.580	14.729	42.552	13.569	17.390	-	44.818	-
Prepagos Acumulados	2.317.191	2.324.938	2.332.974	2.337.927	2.373.576	2.396.156	2.410.885	2.453.437	2.467.006	2.484.396	2.484.396	2.529.214	2.529.214

#### 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	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%
Total Prepagos	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%
Prepagos Acumulados	17,34%	17,39%	17,45%	17,49%	17,76%	17,93%	18,04%	18,36%	18,46%	18,59%	18,59%	18,92%	18,92%

#### 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	1	1	2	1	3	2	1	3	1	2	0	3	0
Total Prepagos	1	1	2	1	3	2	1	3	1	2	0	3	0
Prepagos Acumulados	166	167	169	170	173	175	176	179	180	182	182	185	185

### 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	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%
Total Prepagos	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%
Prepagos Acumulados	21,20%	21,33%	21,58%	21,71%	22,09%	22,35%	22,48%	22,86%	22,99%	23,24%	23,24%	23,63%	23,63%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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 de Originacion	13,91%	11,68%	11,73%	14,19%	11,39%	11,67%	11,45%	10,72%	11,12%	12,25%	0,00%	11,04%
Plazo Transcurrido	135	137	137	143	146	142	144	144	151	147	-	152	-
Plazo Remanente	103	101	93	95	92	96	93	94	87	91	-	86	-

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

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

A diciembre de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 18,92% y el de diciembre 2015 un 17,34% teniendo una variación al alza de un 1,58% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.





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

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

A diciembre de 2016 el indicador muestra un 2,12% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2015 fue de un 2,08% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y diciembre 2015, se han liquidado 1 viviendas.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## **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	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,46%	11,46%
Relación Deuda/Garantía	51,30%	50,95%	50,79%	50,78%	50,47%	50,24%	49,88%	49,67%	49,71%	49,35%	48,88%	48,52%	48,21%
Plazo Transcurrido	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
Plazo Remanente	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87

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

La relación deuda garantía ha variado de 51,30% en diciembre de 2015 a 48,21% en diciembre de 2016, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

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

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

	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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	2.902.018	2.638.611	2.638.611	2.638.611	2.412.317	2.412.317	2.412.317	2.123.712	2.123.712	2.123.712	1.825.708	1.825.708	1.825.708
Saldo Insoluto Total	6.457.407	6.233.340	6.233.340	6.233.340	6.046.822	6.046.822	6.046.822	5.798.433	5.798.433	5.798.433	5.541.090	5.541.090	5.541.090
Valor Par Preferente	2.934.131	2.648.324	2.658.057	2.667.789	2.421.213	2.430.111	2.439.008	2.131.533	2.139.366	2.147.199	1.832.438	1.839.172	1.848.323
Valor Par Total	6.528.868	6.256.317	6.279.308	6.302.299	6.069.112	6.091.415	6.113.718	5.819.813	5.841.200	5.862.586	5.561.523	5.581.961	5.609.733

## **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	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55
Razón Tasas	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,86	2,03	2,02	2,00	2,15	2,13	2,11	2,36	2,33	2,31	2,66	2,62	2,60
Razón Activos/Pasivos Total	0,84	0,86	0,85	0,85	0,86	0,85	0,84	0,86	0,85	0,85	0,88	0,86	0,86
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,89	2,04	2,02	2,01	2,17	2,16	2,14	2,38	2,37	2,36	2,67	2,65	2,63
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,35	1,40	1,38	1,37	1,50	1,50	1,44	1,62	1,61	1,66	1,84	1,85	1,85

Las variables de tasas tienden a ser parejas y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 1,86 en diciembre 2015 y 2,60 en diciembre 2016.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre diciembre 2015 y 2016, terminando esta razón en 1,85%.

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	50.415	54.008	49.282	53.748	50.801	51.905	50.247	49.677	50.014	50.572	44.910	47.818	44.273
Ingresos deudores morosos	28.015	34.916	28.159	33.655	32.553	30.664	32.341	32.367	29.899	30.227	26.440	32.700	33.769
Ingresos por prepago	5.869	7.795	8.287	4.983	35.593	22.652	15.041	42.724	13.824	17.513	-	45.797	-

### **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	13.548	8.897	11.203	10.985	13.164	7.231	8.343	15.212	4.340	2.746	14.668	9.059	5.490
Pago Ordinario de Capital	0	66.790	0	0	61.921	0	0	59.097	0	0	53.595	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	31.381	0	0	29.093	0	0	26.815	0	0	23.466	0	0
Prepagos Preferentes	0	197.348	0	0	163.567	0	0	229.007	0	0	243.986	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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