

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 e informe  
de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-3

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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-3, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero – CMF, antes 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 de 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.

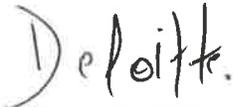
## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-3 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

## Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

Deloitte.

Febrero 28, 2018  
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: 270

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Disponible		304.505	300.433
Valores negociables		54.278	58.193
Activo securitizado (corto plazo)		401.347	437.046
Activo securitizado (corto plazo )		401.347	437.046
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		27.810	21.690
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>787.940</b>	<b>817.362</b>
Activo securitizado (largo plazo)		3.520.525	3.816.192
Activo securitizado largo plazo		3.520.525	3.816.192
Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
Gastos de colocación		-	-
Otros activos		-	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.520.525</b>	<b>3.816.192</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.308.465</b>	<b>4.633.554</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Remuneración por pagar por administración y custodia		3.730	3.823
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.072	1.074
Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
Remuneración por pagar al banco pagador		478	479
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.827	3.833
Excedentes por pagar		-	-
Obligaciones por prepagos		109.067	78.585
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		3.360	4.486
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		143.088	199.114
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>264.997</b>	<b>291.791</b>
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.231.705	9.162.584
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.231.705</b>	<b>9.162.584</b>
Reservas de excedentes anteriores		(4.820.821)	(4.469.803)
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.820.821)	(4.469.803)
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del ejercicio (déficit)		(367.416)	(351.018)
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(5.188.237)</b>	<b>(4.820.821)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.308.465</b>	<b>4.633.554</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	302.664	318.140
35.120	Intereses por inversiones	3.747	4.265
35.130	Reajustes por activos securitizados	68.865	121.587
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	8.185	17.045
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>383.461</b>	<b>461.037</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(18.510)	(19.418)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.300)	(4.308)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(962)	(964)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.699)	(7.095)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(633.883)	(628.446)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(154.695)	(250.627)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(951)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(20.167)	(18.817)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.599)	(11.442)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(844.328)</b>	<b>(943.674)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	93.451	131.619
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(367.416)</b>	<b>(351.018)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3**

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**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 2017 y 2016.

**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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

**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>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

**e) Bases 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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada ejercicio.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2017 y 2016. 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.730 (M\$3.823 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, no han ocurrido 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	51	95
Cuentas de resultados	IPC	3.512	5.553
Déficit acumulados	IPC	89.888	125.971
<b>Totales</b>		<b>93.451</b>	<b>131.619</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	9.047	11.224
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	9.047	11.224
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	9.046	2.083
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	9.046	11.220
Fondos Mutuos Security Plus	\$	9.047	11.221
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	9.045	11.221
<b>Totales</b>		<b>54.278</b>	<b>58.193</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	49	58	13.025	14.671
4 o más	5	7	4.155	6.443
<b>Totales</b>	<b>54</b>	<b>65 (a)</b>	<b>17.180</b>	<b>21.114</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 196 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2017 (212 al 31 de diciembre de 2016) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 45 meses (42 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	371.199	393.776	3.256.069	3.438.373	3.627.268	3.832.149	11,33
Aj. Tasa valorización	30.148	43.270	264.456	377.819	294.604	421.089	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>401.347</b>	<b>437.046</b>	<b>3.520.525</b>	<b>3.816.192</b>	<b>3.921.872</b>	<b>4.253.238</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-3 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	10.218	-
Activos securitizados en mora (b)	17.180	21.114
Otros	412	576
<b>Totales</b>	<b>27.810</b>	<b>21.690</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 recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	1.050	1.138
Administración maestra (b)	2.680	2.685
<b>Totales</b>	<b>3.730</b>	<b>3.823</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	1.751
Seguros	3.249	2.547
Otros	111	188
<b>Totales</b>	<b>3.360</b>	<b>4.486</b>

**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 UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	252.155	277.699	nacional
Obligaciones por prepago								(109.067)	(78.585)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>143.088</b>	<b>199.114</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-3A	105.955	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.684.940	3.032.577	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	236.173	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.546.765	6.130.007	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>9.231.705</b>	<b>9.162.584</b>	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**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 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. 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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPeríc
Saldo inicial	(4.730.933)	-	(4.262.838)	-
Revalorización de excedentes	(89.888)	-	(123.622)	-
Déficit del Ejercicio	-	(367.416)	-	(344.473)
Saldo final	(4.820.821)	(367.416)	(4.386.460)	(344.473)
Saldo actualizado	-	-	(4.469.803)	(351.018)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(50)	(8.338)
Seguros	(a)	(485)	(280)
Otros gastos	(a)	(2.064)	(2.824)
Totales		(2.599)	(11.442)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	3.063
Otros ingresos percibidos de la		
Administradora de Fondos para la Vivienda	8.040	5.620
Ventas de viviendas	-	8.227
Otros	145	135
<b>Totales</b>	<b>8.185</b>	<b>17.045</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.118)	(14.016)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.392)	(5.402)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.699)	(7.095)
Remuneración banco pagador	(4)	(962)	(964)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.300)	(4.308)
<b>Totales</b>		<b>(32.984)</b>	<b>(33.391)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda, que comenzó a partir de enero de 2010.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	304.505	300.433
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	54.278	58.193
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	401.347	437.046
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	27.810	21.690
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.520.525	3.816.192
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	386.593	380.316
	\$REAJUSTABLES	3.921.872	4.253.238
TOTAL ACTIVOS		4.308.465	4.633.554

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.730	3.823
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.072	1.074
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	478	479
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.827	3.833
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	109.067	78.585
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.360	4.486
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	143.088	199.114
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	112.427	83.071
	\$REAJUSTABLES	152.570	208.720
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		264.997	291.791

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	1.229.245	7,0%	1.455.695	7,0%	-	7,0%	2.684.940
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.546.765	7,0%	6.546.765
Total pasivo largo plazo		1.229.245		1.455.695		6.546.765		9.231.705

**31-12-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	502.086	7,0%	2.079.277	7,0%	451.214	7,0%	3.032.577
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.130.007	7,0%	6.130.007
Total pasivo largo plazo		502.086		2.079.277		6.581.221		9.162.584

**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 Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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	21.980	22.485	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	282.525	277.948	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	9.047	11.224	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	9.047	11.224	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.046	2.083	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.046	11.220	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.047	11.221	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.045	11.221	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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.

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

**Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 7 láminas de securitización por M\$132.630 y M\$149.867, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 3**

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

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos 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 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, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	196
Saldo Insoluto Total	10.411.962	3.605.154
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.467	19.959
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	210
Plazo Remanente	220	30
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	35,81%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Maps Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	196

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	12.059.163	2.839.389	450	131	252	54	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.143.851	6.329.004	400	400	252	54	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	2.606.494	2.677.188	2.370.885	2.513.585	2.452.593	2.634.472	2.639.215	2.723.307	2.578.651	2.597.544	2.647.576	2.718.832	2.604.779
1 cuota en mora	622.816	518.008	759.566	644.683	708.248	548.719	589.881	465.082	584.682	487.244	449.351	459.427	506.592
2 cuota en mora	318.067	340.497	326.187	398.596	395.782	422.339	261.469	392.620	302.444	347.465	328.250	250.723	323.025
3 cuota en mora	110.784	176.975	170.865	88.568	65.575	41.993	157.251	47.942	168.909	139.967	154.384	81.681	87.201
4 cuota en mora	86.933	46.146	109.417	16.293	43.118	47.808	-	39.206	-	59.385	-	65.629	40.921
5 cuota en mora	32.265	-	21.894	33.605	16.293	-	34.087	-	-	-	39.366	-	13.774
6 y mas cuotas en mora(1)	24.252	13.185	13.185	35.079	48.799	35.079	21.894	35.642	35.642	35.642	35.642	28.862	28.862
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	13.185	13.185	13.185	13.185	13.185	13.185	13.185
TOTAL	3.801.611	3.771.999	3.771.999	3.730.408	3.730.408	3.730.408	3.703.798	3.703.798	3.670.327	3.667.245	3.654.570	3.605.154	3.605.154

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	68,56%	70,98%	62,85%	67,38%	65,75%	70,62%	71,26%	73,53%	70,26%	70,83%	72,45%	75,42%	72,25%
1 cuota en mora	16,38%	13,73%	20,14%	17,28%	18,99%	14,71%	15,93%	12,56%	15,93%	13,29%	12,30%	12,74%	14,05%
2 cuota en mora	8,37%	9,03%	8,65%	10,69%	10,61%	11,32%	7,06%	10,60%	8,24%	9,47%	8,98%	6,95%	8,96%
3 cuota en mora	2,91%	4,69%	4,53%	2,37%	1,76%	1,13%	4,25%	1,29%	4,60%	3,82%	4,22%	2,27%	2,42%
4 cuota en mora	2,29%	1,22%	2,90%	0,44%	1,16%	1,28%	0,00%	1,06%	0,00%	1,62%	0,00%	1,82%	1,14%
5 cuota en mora	0,85%	0,00%	0,58%	0,90%	0,44%	0,00%	0,92%	0,00%	0,00%	0,00%	1,08%	0,00%	0,38%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,64%	0,35%	0,35%	0,94%	1,31%	0,94%	0,59%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	0,80%	0,80%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	147	149	134	139	136	145	144	149	142	142	145	147	142
1 cuota en mora	34	29	40	35	39	29	32	25	31	27	24	24	27
2 cuota en mora	18	18	18	21	20	23	16	22	16	18	18	15	17
3 cuota en mora	6	10	9	5	4	3	8	3	10	8	8	4	5
4 cuota en mora	4	2	6	1	2	3	0	2	0	3	0	4	2
5 cuota en mora	2	0	1	2	1	0	2	0	0	0	2	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	2	3	2	1	2	2	2	2	2	2
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	212	209	209	205	205	205	203	203	201	200	199	196	196

(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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	69,34%	71,29%	64,11%	67,80%	66,34%	70,73%	70,94%	73,40%	70,65%	71,00%	72,86%	75,00%	72,45%
1 cuota en mora	16,04%	13,88%	19,14%	17,07%	19,02%	14,15%	15,76%	12,32%	15,42%	13,50%	12,06%	12,24%	13,78%
2 cuota en mora	8,49%	8,61%	8,61%	10,24%	9,76%	11,22%	7,88%	10,84%	7,96%	9,00%	9,05%	7,65%	8,67%
3 cuota en mora	2,83%	4,78%	4,31%	2,44%	1,95%	1,46%	3,94%	1,48%	4,98%	4,00%	4,02%	2,04%	2,55%
4 cuota en mora	1,89%	0,96%	2,87%	0,49%	0,98%	1,46%	0,00%	0,99%	0,00%	1,50%	0,00%	2,04%	1,02%
5 cuota en mora	0,94%	0,00%	0,48%	0,98%	0,49%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,00%	0,51%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,47%	0,48%	0,48%	0,98%	1,46%	0,98%	0,49%	0,99%	1,00%	1,00%	1,01%	1,02%	1,02%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2017, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 27,75% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2,32%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2016, alcanzaron un 31,44% y un 3,78% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, lo que puede apreciarse en la mora más dura de este patrimonio.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	20.474	23.663	-	28.701	-	-	13.426	-	33.471	-	12.676	49.416	-
Total Prepagos	20.474	23.663	-	28.701	-	-	13.426	-	33.471	-	12.676	49.416	-
Prepagos Acumulados	4.270.257	4.293.920	4.293.920	4.322.620	4.322.620	4.322.620	4.336.046	4.336.046	4.369.517	4.369.517	4.382.193	4.431.608	4.431.608

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,32%	0,00%	0,12%	0,47%	0,00%
Total Prepagos	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,32%	0,00%	0,12%	0,47%	0,00%
Prepagos Acumulados	41,01%	41,24%	41,24%	41,52%	41,52%	41,52%	41,64%	41,64%	41,97%	41,97%	42,09%	42,56%	42,56%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	1	3	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	211	211	211	211	211	211	212	212	214	214	214	214	214

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,37%	0,00%	0,18%	0,55%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,37%	0,00%	0,18%	0,55%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%	39,19%	39,56%	39,56%	39,56%	39,56%	39,56%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originacion	11,58%	11,46%	0,00%	11,26%	0,00%	0,00%	11,85%	0,00%	11,70%	0,00%	12,08%	11,73%	0,00%
Plazo Transcurrido	203	198	-	202	-	-	212	-	206	-	202	206	-
Plazo Remanente	37	42	-	38	-	-	28	-	34	-	38	34	-

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

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepago considerable debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. Sin embargo, esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año.

A diciembre de 2017, el índice acumulado muestra un 42,56% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2016 este índice fue de un 41,01%, incrementando en un 1,55% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	14	13	13	15	13	11	8	6	5	8	9	7	8
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	2,59%	2,40%	2,40%	2,77%	2,40%	2,03%	1,48%	1,11%	0,92%	1,48%	1,66%	1,29%	1,48%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%

## **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 de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2017 fueron de un 1,36% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2016 el indicador fue 2,56%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2017 fue de 1,48% y a diciembre 2016 fue de 2,59%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y diciembre 2017, no se han registrado viviendas vendidas.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	38,01%	37,84%	37,68%	37,87%	37,67%	37,49%	36,88%	36,82%	36,42%	36,45%	36,02%	36,30%	35,81%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 38,01% a 35,81% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

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

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	3.194.150	3.026.678	3.026.678	3.026.678	3.026.678	3.026.678	3.026.678	2.839.389	2.839.389	2.839.389	2.839.389	2.839.389	2.839.389
Saldo Insoluto Total	9.109.106	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.168.392	9.168.392	9.168.392	9.168.392	9.168.392	9.168.392
Valor Par Preferente	3.304.055	3.044.046	3.061.403	3.078.760	3.096.117	3.113.474	3.130.831	2.855.680	2.871.963	2.888.246	2.904.529	2.920.812	2.937.095
Valor Par Total	9.422.543	9.197.605	9.250.049	9.302.494	9.354.938	9.407.383	9.459.827	9.220.972	9.273.549	9.326.127	9.378.705	9.431.282	9.483.860

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,19	1,25	1,25	1,23	1,23	1,23	1,22	1,30	1,29	1,29	1,29	1,27	1,27
Razón Activos/Pasivos Total	0,42	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,21	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,84	0,89	0,79	0,85	0,83	0,89	0,89	0,96	0,92	0,93	0,95	1,00	0,96

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,96 al cierre de diciembre de 2017 y a diciembre de 2016 fue de 0,84.-.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EFF
Ingresos deudores al día	20.055	20.106	17.504	19.998	18.893	22.559	20.047	21.434	19.451	19.989	20.504	19.600	19.331
Ingresos deudores moroso	13.490	19.624	12.991	18.366	16.040	15.991	11.218	14.274	13.109	13.880	12.057	16.286	12.023
Ingresos por prepago	20.446	23.695	-	28.624	-	-	13.422	-	33.451	-	12.688	49.256	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EFF
Gastos	2.720	9.297	3.693	3.717	4.456	2.347	3.778	9.727	2.953	1.862	3.381	3.050	2.504
Pago Ordinario de Capital	0	35.921	0	0	0	0	0	33.327	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	110.036	0	0	0	0	0	106.751	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	131.752	0	0	0	0	0	152.125	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio.

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el plazo 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.

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

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

## **I.13 Otros**

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