

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

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-5

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-5, 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.

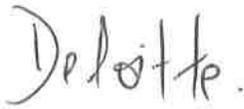
Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-5 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.

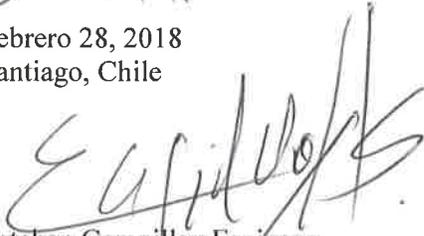
Otros Asuntos

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.



Febrero 28, 2018
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		124.133	177.424
11.020	Valores negociables		67.975	46.960
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		328.882	385.482
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		343.991	396.368
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(15.109)	(10.886)
11.200	Otros activos circulantes		41.618	60.663
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		562.608	670.529
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.423.513	1.684.372
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.423.513	1.684.372
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		1.423.513	1.684.372
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.986.121	2.354.901
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.680	2.685
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.563	1.566
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		27.531	28.752
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.018	2.114
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		108.856	176.528
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		145.618	213.639
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.145.197	2.354.279
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		2.145.197	2.354.279
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(213.017)	(176.703)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(213.017)	(176.703)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(91.677)	(36.314)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(304.694)	(213.017)
20.000	TOTAL PASIVOS		1.986.121	2.354.901

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS		
35.110 Intereses por activos securitizados	142.033	153.421
35.120 Intereses por inversiones	1.992	3.933
35.130 Reajustes por activos securitizados	32.677	63.229
35.140 Reajustes por inversiones	-	-
35.150 Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160 Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170 Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190 Otros ingresos	1.427	54.445
35.100 TOTAL INGRESOS	178.129	275.028
GASTOS		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(22.985)	(24.327)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(14.787)	(14.861)
35.220 Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225 Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.797)	(4.420)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(156.891)	(173.331)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(39.475)	(73.292)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(5.919)	(8.796)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	(20.044)	(8.165)
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(6.898)	(7.262)
35.200 TOTAL DE GASTOS	(274.908)	(317.662)
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	5.102	6.320
23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO	(91.677)	(36.314)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

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

Porcentaje de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.798,14 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$15.109 y M\$10.886 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.680 (M\$2.685 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 Mutuos hipotecarios, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y ello se tasa cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad 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-5

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 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	-	749
Cuentas de resultado	IPC	1.130	591
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	3.972	4.980
Totales		5.102	6.320

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	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	67.975	46.960
Totales		67.975	46.960

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	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	33	21	5.494	2.708
4 o más	5	6	36.124	30.738
Totales	38	27 (a)	41.618	33.446

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 242 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2017 (268 al 31 de diciembre de 2016) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 94 meses (101 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	333.912	383.908	1.381.803	1.631.427	1.715.715	2.015.335	9,03
Aj. Tasa valorización	10.079	12.460	41.710	52.945	51.789	65.405	7,97
Prov. Activos securitizados	(15.109)	(10.886)	-	-	(15.109)	(10.886)	
Totales	328.882	385.482	1.423.513	1.684.372	1.752.395	2.069.854	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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 mutuos (a)	-	27.217
Activos Securitizados en mora (b)	41.618	33.446
Totales	41.618	60.663

(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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 maestra (a)	2.680	2.685
Totales	2.680	2.685

- (a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Banco custodio	1.662	1.399
Facturas por pagar	1.332	690
Otros	24	25
Totales	3.018	2.114

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

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 interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par M\$ 2017	Valor par M\$ 2016	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	136.387	205.280	nacional
Obligaciones por prepago								(27.531)	(28.752)	
Total porción corto plazo								108.856	176.528	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	25.363	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	552.942	870.348	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	16.515	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	450.646	419.974	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	41.837	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.141.609	1.063.957	nacional
Total largo plazo								2.145.197	2.354.279	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(209.045)	-	(168.521)	-
Revalorización de excedentes	(3.972)	-	(4.887)	-
Déficit del Ejercicio	-	(91.677)	-	(35.637)
Saldo final	(213.017)	(91.677)	(173.408)	(35.637)
Saldo actualizado	-	-	(176.703)	(36.314)

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-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(1.415)	(2.131)
Banco custodio	(a)	(2.459)	(1.854)
Otros gastos	(a)	(3.024)	(3.277)
Totales		(6.898)	(7.262)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Ventas de viviendas	-	21.154
Liberación de provisiones	1.427	33.242
Bienes recuperados	-	49
Totales	1.427	54.445

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.234)	(13.560)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.751)	(10.767)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.787)	(14.861)
Totales		(45.681)	(46.816)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 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 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

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) Activo

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	124.133	177.424
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	67.975	46.960
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	343.991	396.368
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(15.109)	(10.886)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	41.618	60.663
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.423.513	1.684.372
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	218.617	274.161
	\$REAJUSTABLES	1.767.504	2.080.740
TOTAL ACTIVOS		1.986.121	2.354.901

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.680	2.685
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.563	1.566
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	27.531	28.752
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.018	2.114
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	108.856	176.528
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	30.549	30.866
	\$REAJUSTABLES	115.069	182.773
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		145.618	213.639

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	233.288	5,8%	186.577	5,8%	133.077	5,8%	-	5,8%	552.942
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	450.646	7,5%	450.646
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.141.609	7,5%	1.141.609
Total pasivo largo plazo		233.288		186.577		133.077		1.592.255		2.145.197

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	323.498	5,8%	272.731	5,8%	246.350	5,8%	27.769	5,8%	870.348
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	419.974	7,5%	419.974
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.063.957	7,5%	1.063.957
Total pasivo largo plazo		323.498		272.731		246.350		1.511.700		2.354.279

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2017	M\$ 31-12-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	12.452	23.753	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	111.681	153.671	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	67.975	46.960	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 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 17 láminas de securitización por M\$37.249 y M\$74.403, 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 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	242
Saldo Insoluto Total	8.573.395	1.736.707
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.767	9.817
Tasa de Originación	9,03%	8,82%
Plazo Transcurrido	16	186
Plazo Remanente	240	94
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	30,48%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	242

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.575.405	679.679	640	149	285	114	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	160.789	442.562	30	30	285	114	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	407.332	1.121.158	76	76	285	114	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EFF
	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	1.794.564	1.738.878	1.712.750	1.637.527	1.657.304	1.752.089	1.695.947	1.673.624	1.653.445	1.575.168	1.542.769	1.510.477	1.464.331
1 cuota en mora	184.505	182.388	182.495	221.808	185.336	103.843	138.600	137.984	146.050	176.466	183.138	175.823	206.212
2 cuota en mora	5.574	45.825	33.632	55.124	32.828	17.874	17.955	8.039	9.111	28.781	33.069	43.547	25.351
3 cuota en mora	-	-	17.687	4.716	28.567	14.498	9.540	9.165	-	5.011	-	9.085	14.551
4 cuota en mora	-	-	-	-	4.663	-	5.199	9.406	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	29.960	-	-	-	-	-	-	-	9.272	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	19.777	39.929	39.500	39.045	28.781	28.486	28.165	27.843	27.548	27.227	26.905	26.584	26.262
Activos en liquidación	7.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.034.381	2.007.020	1.986.064	1.958.220	1.937.479	1.916.791	1.895.406	1.866.062	1.845.427	1.812.653	1.785.882	1.765.515	1.736.707

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EFF
	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	88,21%	86,64%	86,24%	83,62%	85,54%	91,41%	89,48%	89,69%	89,60%	86,90%	86,39%	85,55%	84,32%
1 cuota en mora	9,07%	9,09%	9,19%	11,33%	9,57%	5,42%	7,31%	7,39%	7,91%	9,74%	10,25%	9,96%	11,87%
2 cuota en mora	0,27%	2,28%	1,69%	2,81%	1,69%	0,93%	0,95%	0,43%	0,49%	1,59%	1,85%	2,47%	1,46%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,89%	0,24%	1,47%	0,76%	0,50%	0,49%	0,00%	0,28%	0,00%	0,51%	0,84%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,27%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	1,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,97%	1,99%	1,99%	1,99%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,50%	1,51%	1,51%	1,51%
Activos en liquidación	0,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	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	241	231	229	221	225	238	230	230	227	219	216	212	204
1 cuota en mora	20	23	24	29	24	14	19	19	19	23	27	23	26
2 cuota en mora	1	5	4	5	4	2	2	1	2	5	4	8	5
3 cuota en mora	0	0	2	1	2	2	1	1	0	1	0	1	2
4 cuota en mora	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
5 cuota en mora	3	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Activos en liquidación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	268	264	264	261	260	260	257	256	254	253	252	249	242

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EFF
	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	89,93%	87,50%	86,74%	84,67%	86,54%	91,54%	89,49%	89,84%	89,37%	86,56%	85,71%	85,14%	84,30%
1 cuota en mora	7,46%	8,71%	9,09%	11,11%	9,23%	5,38%	7,39%	7,42%	7,48%	9,09%	10,71%	9,24%	10,74%
2 cuota en mora	0,37%	1,89%	1,52%	1,92%	1,54%	0,77%	0,78%	0,39%	0,79%	1,98%	1,59%	3,21%	2,07%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,76%	0,38%	0,77%	0,77%	0,39%	0,39%	0,00%	0,40%	0,00%	0,40%	0,83%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	0,00%	0,39%	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	1,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,79%	0,40%	0,40%	0,40%	0,41%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,12%	1,89%	1,89%	1,92%	1,54%	1,54%	1,56%	1,56%	1,57%	1,58%	1,59%	1,61%	1,65%
Activos en liquidación	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2017, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 15,68% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,51%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2016, alcanzaban un 11,79% para la morosidad total y un 2,44% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	9.219	12.944	-	6.190	-	-	-	8.924	-	12.515	6.405	-	8.200
Total Prepagos	9.219	12.944	-	6.190	-	-	-	8.924	-	12.515	6.405	-	8.200
Prepagos Acumulados	2.878.568	2.891.511	2.891.511	2.897.702	2.897.702	2.897.702	2.897.702	2.906.625	2.906.625	2.919.140	2.925.545	2.925.545	2.933.745

Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,11%	0,15%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,15%	0,07%	0,00%	0,10%
Total Prepagos	0,11%	0,15%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,15%	0,07%	0,00%	0,10%
Prepagos Acumulados	33,58%	33,73%	33,73%	33,80%	33,80%	33,80%	33,80%	33,90%	33,90%	34,05%	34,12%	34,12%	34,22%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número 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	1	2	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1
Total Prepagos	1	2	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1
Prepagos Acumulados	170	172	172	173	173	173	173	174	174	175	176	176	177

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

Prepago	Número 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	0,21%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%
Total Prepagos	0,21%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%
Prepagos Acumulados	35,27%	35,68%	35,68%	35,89%	35,89%	35,89%	35,89%	36,10%	36,10%	36,31%	36,51%	36,51%	36,72%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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 Originación	8,80%	9,20%	0,00%	8,38%	0,00%	0,00%	0,00%	8,83%	0,00%	8,38%	9,20%	0,00%	8,50%
Plazo Transcurrido	188	175	-	169	-	-	-	181	-	175	184	-	182
Plazo Remanente	52	65	-	71	-	-	-	97	-	125	56	-	58

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

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

A diciembre de 2017 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,22%, y en diciembre de 2016 fue de un 33,58%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	33.440	33.076	32.526	32.147	26.794	27.170	26.874	31.962	30.456	25.974	20.712	20.468	20.223
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	624.980

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	0,39%	0,39%	0,38%	0,37%	0,31%	0,32%	0,31%	0,37%	0,36%	0,30%	0,24%	0,24%	0,24%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,29%

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	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36

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	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	1,04%	1,04%	0,83%	0,83%	0,83%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

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

A diciembre de 2017 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,24% y a diciembre de 2016 fue de un 0,39%. 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	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,82%	8,82%	8,82%
Relación Deuda/Garantía	31,93%	31,96%	31,63%	31,74%	31,51%	31,17%	31,28%	30,96%	30,78%	30,38%	30,05%	30,13%	30,48%
Plazo Transcurrido	175	176	177	178	179	180	181	181	182	183	184	185	186
Plazo Remanente	101	100	100	99	99	98	97	97	96	96	95	94	94

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2017 fue de un 30,48% y a diciembre de 2016 fue de un 31,93% teniendo una variación a la baja de 1,45%.

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

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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	1.058.577	920.261	920.261	920.261	840.299	840.299	840.299	755.321	755.321	755.321	679.679	679.679	679.679
Saldo Insoluto Total	2.513.200	2.401.423	2.401.423	2.401.423	2.348.484	2.348.484	2.348.484	2.291.023	2.291.023	2.291.023	2.243.399	2.243.399	2.243.399
Valor Par Preferente	1.073.606	924.602	928.957	933.311	844.285	848.261	852.237	758.906	762.480	766.054	682.897	1.058.577	691.058
Valor Par Total	2.554.748	2.414.770	2.428.132	2.441.494	2.361.630	2.374.778	2.387.926	2.303.967	2.316.880	2.329.793	2.256.132	1.454.623	2.287.304

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
Razón Tasas Preferente	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	1,41	1,41	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos	1,92	2,18	2,16	2,13	2,31	2,28	2,26	2,47	2,44	2,40	2,63	2,60	2,56
Razón Activos/Pasivos Total	0,81	0,84	0,83	0,82	0,82	0,82	0,81	0,81	0,81	0,79	0,80	0,79	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,95	2,20	2,17	2,15	2,31	2,29	2,26	2,48	2,45	2,43	2,66	2,63	2,60
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,72	1,90	1,88	1,80	1,98	2,09	2,03	2,23	2,20	2,11	2,30	2,25	2,20

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

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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
Ingresos deudores al día	30.107	29.489	27.220	27.747	26.048	29.183	27.811	27.515	27.284	26.881	27.209	27.128	23.943
Ingresos deudores morosos	5.412	4.962	3.978	4.767	7.219	7.671	4.513	4.632	3.847	5.498	4.951	4.310	4.379
Ingresos por prepago	9.435	5.667	-	6.352	-	-	-	8.809	-	12.754	6.484	-	8.295

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 EEFF
Gastos	137	5.173	1.903	231	7.028	1.522	236	4.727	1.516	233	13.934	928	2.204
Pago Ordinario de Capital	0	40.684	0	0	35.363	0	0	32.810	0	0	30.054	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	15.044	0	0	13.021	0	0	11.960	0	0	10.732	0	0
Prepagos Preferentes	0	97.798	0	0	44.345	0	0	52.393	0	0	45.660	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

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.