

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

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-7

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-7, 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-7 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.

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: 420

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
11.010	Disponible		352.332	305.704
11.020	Valores negociables		-	59.962
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		904.582	937.779
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		905.475	941.100
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(893)	(3.321)
11.200	Otros activos circulantes		74.462	46.058
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.331.376</b>	<b>1.349.503</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.868.629	4.624.401
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.868.629	4.624.401
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.868.629</b>	<b>4.624.401</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.200.005</b>	<b>5.973.904</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.021	7.121
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.816	7.831
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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		40.372	66.004
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.554	10.777
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		105.847	203.908
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>167.580</b>	<b>297.635</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		4.756.723	5.438.932
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>4.756.723</b>	<b>5.438.932</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		237.337	218.777
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		237.337	218.777
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		38.365	18.560
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>		<b>275.702</b>	<b>237.337</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.200.005</b>	<b>5.973.904</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	353.170	400.563
35.120	Intereses por inversiones	3.592	6.366
35.130	Reajustes por activos securitizados	87.751	167.981
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	23.409	18.862
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>467.922</b>	<b>593.772</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(47.348)	(48.983)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.795)	(18.842)
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	(227.742)	(266.979)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(87.546)	(167.538)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(6.189)	(8.741)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(16.521)	(34.394)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(12.954)	(15.386)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(425.004)</b>	<b>(568.491)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(4.553)	(6.721)
23.200	<b>EXCEDENTES DEL PERIODO</b>	<b>38.365</b>	<b>18.560</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 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 -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$893 y M\$3.321 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.021 (M\$7.121 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 adquiriera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

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

Notas a los Estados Financieros

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	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	145	-
Cuentas de resultado	IPC	(273)	(555)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(4.425)	(6.166)
<b>Totales</b>		<b>(4.553)</b>	<b>(6.721)</b>

**Nota 5 – Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interes	Moneda	2017	2016
						M\$	M\$
Banco Security	28-09-2016	27-12-2016	90	0,32%	\$	-	59.962
<b>Totales</b>						<b>-</b>	<b>59.962</b>

**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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	130	118	36.109	33.556
4 o más	14	12	13.018	11.181
<b>Totales</b>	<b>144</b>	<b>130 (a)</b>	<b>49.127</b>	<b>44.737</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 435 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (451 al 31 de diciembre 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 76 meses (87 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
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	803.571	821.496	3.433.247	4.036.686	4.236.818	4.858.182	11,49
Aj. Tasa valorización	101.904	119.604	435.382	587.715	537.286	707.319	6,88
Prov. Activos securitizados	(893)	(3.321)	-	-	(893)	(3.321)	
<b>Totales</b>	<b>904.582</b>	<b>937.779</b>	<b>3.868.629</b>	<b>4.624.401</b>	<b>4.773.211</b>	<b>5.562.180</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**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)	24.062	-
Activos securitizados en mora (b)	49.127	44.737
Otros	1.273	1.321
<b>Totales</b>	<b>74.462</b>	<b>46.058</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.

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

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 primaria (a)	2.331	2.422
Administración maestra (b)	4.690	4.699
<b>Totales</b>	<b>7.021</b>	<b>7.121</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.320
Seguros	4.554	6.100
Otros	-	1.357
<b>Totales</b>	<b>4.554</b>	<b>10.777</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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

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 interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	87.295	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	146.219	182.617	nacional
Obligaciones por prepago								(40.372)	(66.004)	
Total porción corto plazo								105.847	203.908	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	521.040	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	33.599	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	764.135	1.090.027	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	55.475	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.503.103	1.441.082	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	48.541	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.315.202	1.260.943	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	43.340	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.174.283	1.125.840	nacional
Total largo plazo								4.756.723	5.438.932	

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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\$ 31-12-2017		M\$ 31-12-2016	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	232.912	-	208.647	-
Revalorización de excedentes	4.425	-	6.051	-
Excedentes del Ejercicio	-	38.365	-	18.214
Saldo final	237.337	38.365	214.698	18.214
Saldo actualizado	-	-	218.777	18.560

**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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (5.700)	(9.651)
Seguros	(a) (2.602)	(241)
Otros gastos	(a) (4.652)	(5.494)
Totales	(12.954)	(15.386)

(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
Liberación de provisiones	8.528	11.553
Ventas de viviendas	-	7.133
Bienes recuperados	14.881	-
Otros	-	176
Total	23.409	18.862

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.535)	(30.132)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.851)
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)	(18.795)	(18.842)
<b>Total</b>		<b>(74.052)</b>	<b>(75.453)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**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) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	352.332	305.704
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	59.962
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	905.475	941.100
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(893)	(3.321)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	74.462	46.058
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.868.629	4.624.401
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	425.901	408.403
	\$REAJUSTABLES	4.774.104	5.565.501
TOTAL ACTIVOS		5.200.005	5.973.904

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

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	
		M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.021	7.121
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.816	7.831
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	40.372	66.004
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.554	10.777
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	105.847	203.908
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	44.926	76.781
	\$REAJUSTABLES	122.654	220.854
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		167.580	297.635

**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-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	273.820	4,5%	250.746	4,5%	239.569	4,5%	-	4,5%	764.135
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.503.103	4,5%	1.503.103
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.315.202	4,5%	1.315.202
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.174.283	4,5%	1.174.283
Total pasivo largo plazo		273.820		250.746		239.569		3.992.588		4.756.723

**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-7A	\$REAJUSTABLES	163.474	4,5%	149.698	4,5%	207.868	4,5%	-	4,5%	521.040
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	341.981	4,5%	313.162	4,5%	434.884	4,5%	-	4,5%	1.090.027
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.441.082	4,5%	1.441.082
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.260.943	4,5%	1.260.943
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.125.840	4,5%	1.125.840
Total pasivo largo plazo		505.455		462.860		642.752		3.827.865		5.438.932

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

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.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2017	M\$ 31-12-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	87.553	27.526	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	264.779	278.178	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	-	59.962	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, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

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.

El 21 de junio de 2017, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de laminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las laminas, para luego pagar el 03 de julio de 2017, estas laminas, por un monto de \$183.371.657, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$50.585.285, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$54.035 y M\$233.957, respectivamente.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de “AA+” a “AAA” y de “AA” a “AAA”, respectivamente.

**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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 38 láminas de securitización por M\$37.574 y M\$227.176, 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 7**

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

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A se ha pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	435
Saldo Insoluto Total	13.594.589	4.211.513
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.078	10.853
Tasa de Originacion	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	162
Plazo Remanente	223	76
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	44,76%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	435

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.586.657	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.438.631	900.388	182	182	234	81	4,50%
BSECS-7C	857.540	1.486.648	160	160	234	81	4,50%
BSECS-7D	750.348	1.300.817	140	140	234	81	4,50%
BSECS-7E	669.954	1.161.444	125	125	234	81	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-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	3.367.320	3.294.188	3.144.976	3.199.966	3.101.992	3.095.534	2.973.843	2.977.783	3.006.912	2.922.766	2.971.994	2.989.627	2.825.542
1 cuota en mora	785.186	810.269	667.783	656.715	634.017	678.261	709.106	637.206	646.827	654.384	616.920	592.989	649.239
2 cuota en mora	376.969	389.752	610.730	451.173	482.849	502.974	612.471	515.462	468.244	516.775	480.491	405.107	470.951
3 cuota en mora	164.889	168.480	126.326	231.107	234.805	148.221	78.653	215.403	147.363	141.039	132.624	154.706	118.743
4 cuota en mora	71.042	49.469	91.623	36.606	80.180	30.657	41.242	29.666	83.396	54.373	53.569	75.946	68.469
5 cuota en mora	21.412	30.952	37.759	33.712	-	38.241	24.386	11.041	8.441	33.256	19.723	29.612	47.486
6 y mas cuotas en mora(1)	33.230	39.581	55.874	68.576	88.943	71.042	68.121	68.550	47.915	47.513	38.295	13.372	31.059
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	7.252	7.252	7.252	7.252	7.252
TOTAL	4.820.047	4.782.691	4.735.071	4.677.857	4.622.786	4.564.929	4.507.822	4.455.110	4.409.098	4.370.107	4.313.616	4.261.360	4.211.488

(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	69,86%	68,88%	66,42%	68,41%	67,10%	67,81%	65,97%	66,84%	68,20%	66,88%	68,90%	70,16%	67,09%
1 cuota en mora	16,29%	16,94%	14,10%	14,04%	13,72%	14,86%	15,73%	14,30%	14,67%	14,97%	14,30%	13,92%	15,42%
2 cuota en mora	7,82%	8,15%	12,90%	9,64%	10,44%	11,02%	13,59%	11,57%	10,62%	11,83%	11,14%	9,51%	11,18%
3 cuota en mora	3,42%	3,52%	2,67%	4,94%	5,08%	3,25%	1,74%	4,83%	3,34%	3,23%	3,07%	3,63%	2,82%
4 cuota en mora	1,47%	1,03%	1,93%	0,78%	1,73%	0,67%	0,91%	0,67%	1,89%	1,24%	1,24%	1,78%	1,63%
5 cuota en mora	0,44%	0,65%	0,80%	0,72%	0,00%	0,84%	0,54%	0,25%	0,19%	0,76%	0,46%	0,69%	1,13%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,69%	0,83%	1,18%	1,47%	1,92%	1,56%	1,51%	1,54%	1,09%	1,09%	0,89%	0,31%	0,74%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
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	321	316	302	308	300	303	297	296	303	297	302	304	291
1 cuota en mora	72	75	67	66	65	66	66	66	65	66	64	65	67
2 cuota en mora	31	34	53	42	44	47	57	48	45	50	47	40	51
3 cuota en mora	15	14	11	19	21	14	9	20	13	15	14	15	12
4 cuota en mora	6	5	7	3	7	3	4	3	8	4	5	8	6
5 cuota en mora	2	3	4	3	0	3	2	1	1	3	2	3	5
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	6	7	9	7	6	6	4	4	3	1	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
TOTAL	451	451	450	448	446	443	441	440	439	439	437	436	435

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	71,18%	70,07%	67,11%	68,75%	67,26%	68,40%	67,35%	67,27%	69,02%	67,65%	69,11%	69,72%	66,90%
1 cuota en mora	15,96%	16,63%	14,89%	14,73%	14,57%	14,90%	14,97%	15,00%	14,81%	15,03%	14,65%	14,91%	15,40%
2 cuota en mora	6,87%	7,54%	11,78%	9,38%	9,87%	10,61%	12,93%	10,91%	10,25%	11,39%	10,76%	9,17%	11,72%
3 cuota en mora	3,33%	3,10%	2,44%	4,24%	4,71%	3,16%	2,04%	4,55%	2,96%	3,42%	3,20%	3,44%	2,76%
4 cuota en mora	1,33%	1,11%	1,56%	0,67%	1,57%	0,68%	0,91%	0,68%	1,82%	0,91%	1,14%	1,83%	1,38%
5 cuota en mora	0,44%	0,67%	0,89%	0,67%	0,00%	0,68%	0,45%	0,23%	0,23%	0,68%	0,46%	0,69%	1,15%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,89%	0,89%	1,33%	1,56%	2,02%	1,58%	1,36%	1,36%	0,91%	0,91%	0,69%	0,23%	0,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
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 asciende a un 32,91% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,50%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 30,14% y 2,60% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo insoluto												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	9.862	19.187	16.910	19.589	18.839	8.468	-	-	17.124	12.649	10.023
Total Prepagos	-	-	9.862	19.187	16.910	19.589	18.839	8.468	-	-	17.124	12.649	10.023
Prepagos Acumulados	2.572.426	2.572.426	2.582.287	2.601.475	2.618.384	2.637.974	2.656.813	2.665.281	2.665.281	2.665.281	2.682.405	2.695.054	2.705.076

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%
Prepagos Acumulados	18,92%	18,92%	18,99%	19,14%	19,26%	19,40%	19,54%	19,61%	19,61%	19,61%	19,73%	19,82%	19,90%

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

Prepago	Numero de Activos												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	2	2	3	2	1	0	0	2	1	1
Total Prepagos	0	0	1	2	2	3	2	1	0	0	2	1	1
Prepagos Acumulados	185	185	186	188	190	193	195	196	196	196	198	199	200

### Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%	0,26%	0,13%	0,13%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%	0,26%	0,13%	0,13%
Prepagos Acumulados	23,63%	23,63%	23,75%	24,01%	24,27%	24,65%	24,90%	25,03%	25,03%	25,03%	25,29%	25,42%	25,54%

### 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 Originacion	0,00%	0,00%	11,83%	11,81%	11,09%	12,32%	11,83%	12,08%	0,00%	0,00%	11,71%	10,98%	10,51%
Plazo Transcurrido	-	-	150	155	154	155	159	158	-	-	155	167	159
Plazo Remanente	-	-	88	83	70	75	79	80	-	-	83	71	79

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

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

A diciembre de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 19,90% y el de diciembre 2016 un 18,92% teniendo una variación al alza de un 0,98% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

A diciembre de 2017 el indicador muestra un 1,66% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2016 fue de un 2,12% respecto a la cartera vigente.

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

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

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

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

	dic-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	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	48,21%	47,84%	47,47%	47,06%	46,72%	46,39%	46,01%	45,55%	45,16%	44,76%	44,36%	43,96%	43,58%
Plazo Transcurrido	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
Plazo Remanente	87	86	85	84	84	83	82	81	80	79	78	77	76

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

La relación deuda garantía ha variado de 48,21% en diciembre de 2016 a 43,58% en diciembre de 2017, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

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

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

	dic-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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	1.856.900	1.599.840	1.599.840	1.599.840	1.379.742	1.379.742	1.379.742	1.105.609	1.105.609	1.105.609	900.388	900.388	900.388
Saldo Insoluto Total	5.635.760	5.420.514	5.420.514	5.420.514	5.242.690	5.242.690	5.242.690	5.011.302	5.011.302	5.011.302	4.849.297	4.849.297	4.849.297
Valor Par Preferente	1.877.444	1.605.750	1.611.651	1.617.552	1.384.818	1.389.907	1.394.996	1.109.689	1.113.767	1.117.844	903.712	907.033	912.636
Valor Par Total	5.698.116	5.440.506	5.460.499	5.480.492	5.262.018	5.281.355	5.300.692	5.029.789	5.048.272	5.066.756	4.867.170	4.885.056	4.915.234

## **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	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,60	2,99	2,96	2,92	3,35	3,31	3,27	4,03	3,99	3,95	4,79	4,73	4,68
Razón Activos/Pasivos Total	0,86	0,88	0,87	0,86	0,88	0,87	0,86	0,89	0,88	0,87	0,89	0,88	0,87
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,63	2,99	2,97	2,94	3,37	3,34	3,32	4,04	4,00	3,97	4,81	4,77	4,72
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,85	2,06	1,97	2,02	2,27	2,28	2,20	2,71	2,73	2,66	3,32	3,35	3,18

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 2,60 en diciembre 2016 y 4,68 en diciembre 2017.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre diciembre 2016 y 2017, terminando esta razón en 3,18%.

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	44.971	48.574	39.862	48.243	46.425	48.788	41.472	46.279	45.343	42.394	45.249	46.747	45.994
Ingresos deudores morosos	34.301	35.198	18.066	45.319	28.926	32.483	32.092	34.396	32.698	32.225	34.447	34.750	29.453
Ingresos por prepago	-	-	9.840	19.234	17.076	19.697	19.880	8.633	-	-	17.277	12.744	10.356

### **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	5.577	12.049	18.416	10.390	12.508	8.535	4.975	13.989	7.275	5.569	14.047	8.896	8.167
Pago Ordinario de Capital	0	48.736	0	0	43.406	0	0	39.135	0	0	32.575	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	20.572	0	0	17.646	0	0	15.307	0	0	12.245	0	0
Prepagos Preferentes	0	208.632	0	0	175.994	0	0	235.723	0	0	172.842	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 420

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

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

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