

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016 e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTES**

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-2

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-2, al 30 de junio de 2017 y 2016 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios**

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-2, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

### **Conclusión**

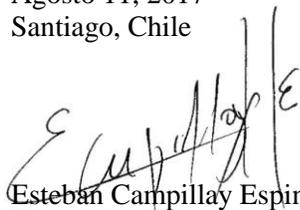
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## Otros Asuntos

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

Deloitte

Agosto 11, 2017  
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza  
Socio

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2 NO AUDITADO**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
11.010	Disponible		281.631	309.276
11.020	Valores negociables		19.809	9.035
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		455.763	398.275
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		455.763	398.275
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		44.231	24.079
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>801.434</b>	<b>740.665</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.010.774	3.346.425
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.010.774	3.346.425
13.120	Provisiones (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>3.010.774</b>	<b>3.346.425</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.812.208</b>	<b>4.087.090</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.723	3.790
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		444	445
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		779	770
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		476	477
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.808	3.207
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		72.653	69.662
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.507	2.715
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		268.309	289.320
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>352.699</b>	<b>370.386</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.082.954	8.002.201
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>8.082.954</b>	<b>8.002.201</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.458.522)	(4.120.405)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.458.522)	(4.120.405)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del periodo (déficit)		(164.923)	(165.092)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.623.445)</b>	<b>(4.285.497)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.812.208</b>	<b>4.087.090</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2 NO AUDITADO  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 30-06-2017	01-01-2016 30-06-2016
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		141.699	154.530
35.120	Intereses por inversiones		1.872	2.644
35.130	Reajustes por activos securitizados		42.052	62.192
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		14.331	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>199.954</b>	<b>219.366</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(9.118)	(9.517)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(2.667)	(2.673)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(784)	(776)
35.225	Remuneración banco pagador		(479)	(481)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.832)	(3.232)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(301.053)	(299.201)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(97.032)	(131.737)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.946)	(5.067)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.570)	(2.336)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(423.481)</b>	<b>(455.020)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		58.604	70.562
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>		<b>(164.923)</b>	<b>(165.092)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2**

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 y 2016.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. 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	1,3	1,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$26.665,09 y \$26.052,07, al 30 de junio 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 período.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 2017 y 2016. Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.723 (M\$3.790 al 30 de junio 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 30 de junio de 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los ingresos de la explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	59	-
Cuentas de resultados	IPC	1.328	1.686
Déficit acumulados	IPC	57.217	68.876
<b>Totales</b>		<b>58.604</b>	<b>70.562</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	3.302	1.505
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	3.301	1.508
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	3.302	1.505
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	3.301	1.506
Fondos Mutuos Security Plus	\$	3.302	1.505
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	3.301	1.506
<b>Totales</b>		<b>19.809</b>	<b>9.035</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	54	54	13.132	14.061
4 o más	7	7	8.550	9.433
<b>Totales</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>21.682</b>	<b>23.494</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 198 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2017 (209 al 30 de junio de 2016) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 20 meses (32 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	433.101	367.811	2.861.066	3.090.457	3.294.167	3.458.268	12,11
Aj. Tasa valorización	22.662	30.464	149.708	255.968	172.370	286.432	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>455.763</b>	<b>398.275</b>	<b>3.010.774</b>	<b>3.346.425</b>	<b>3.466.537</b>	<b>3.744.700</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-2 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	21.981	-
Activos securitizados en mora (b)	21.682	23.494
Otros	568	585
<b>Totales</b>	<b>44.231</b>	<b>24.079</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	1.056	1.117
Administración maestra (b)	2.667	2.673
<b>Totales</b>	<b>3.723</b>	<b>3.790</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	716	1.150
Seguros	1.656	1.346
Otros	135	219
<b>Totales</b>	<b>2.507</b>	<b>2.715</b>

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio 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		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	340.962	358.982	nacional
Obligaciones por prepago								(72.653)	(69.662)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>268.309</b>	<b>289.320</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-2A	103.211	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.512.508	2.807.885	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	201.485	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	5.570.446	5.194.316	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>8.082.954</b>	<b>8.002.201</b>	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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 período, si no en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-06-2017		30-06-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(4.401.305)	-	(3.948.859)	-
Revalorización de excedentes	(57.217)	-	(67.131)	-
Déficit del ejercicio	-	(164.923)	-	(160.908)
Saldo final	(4.458.522)	(164.923)	(4.015.990)	(160.908)
Saldo actualizado	-	-	(4.120.405)	(165.092)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(728)	(1.371)
Otros gastos (a)	(842)	(965)
Totales	(1.570)	(2.336)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados	10.363	-
Otros	3.968	-
Totales	14.331	-

**Nota 16 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2**

El detalle al 30 de junio de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.434)	(6.824)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.684)	(2.693)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.832)	(3.232)
Remuneración banco pagador	(4)	(479)	(481)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(784)	(776)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.667)	(2.673)
Totales		(16.880)	(16.679)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)**

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**Nota 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	281.631	309.276
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	19.809	9.035
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	455.763	398.275
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	44.231	24.079
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.010.774	3.346.425
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	345.671	342.390
	\$REAJUSTABLES	3.466.537	3.744.700
TOTAL ACTIVOS		3.812.208	4.087.090

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.723	3.790
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	444	445
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	770
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	476	477
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.808	3.207
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	72.653	69.662
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.507	2.715
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	268.309	289.320
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	75.160	72.377
	\$REAJUSTABLES	277.539	298.009
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		352.699	370.386

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	2.166.547	7,5%	345.961	7,5%	-	7,5%	2.512.508
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.570.446	7,5%	5.570.446
Total pasivo largo plazo		2.166.547		345.961		5.570.446		8.082.954

**30-06-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	644.574	7,5%	1.973.863	7,5%	189.448	7,5%	2.807.885
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.194.316	7,5%	5.194.316
Total pasivo largo plazo		644.574		1.973.863		5.383.764		8.002.201

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	51.180	48.449	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	230.451	260.827	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	3.302	1.505	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	3.301	1.508	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.302	1.505	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.301	1.506	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.302	1.505	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	3.301	1.506	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 período 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 período 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 Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 3 láminas de securitización por M\$179.972 y M\$50.449, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio de 2017 y el 11 de agosto de 2017, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 2**

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

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	198
Saldo Insoluto Total	9.820.021	3.273.113
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.476	17.674
Tasa de Origenación	12,11%	12,23%
Plazo Transcurrido	11	220
Plazo Remanente	222	20
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	30,78%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Leasing Habitacional con promesa de	538	198

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

### 1.2 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-2A	11.545.984	2.752.135	433	159	255	48	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.599.905	5.372.622	300	300	255	48	7,50%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	A	AA	AA+
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

### I.3.

### Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EFFF
Al día	2.413.457	2.400.045	2.390.525	2.325.169	2.343.995	2.304.210	2.364.154	2.330.929	2.157.152	2.116.328	2.116.302	2.155.233	2.241.521
1 cuota en mora	443.520	435.894	400.776	514.876	467.412	671.107	485.305	529.569	569.086	612.017	569.086	600.338	537.168
2 cuota en mora	379.871	325.581	338.193	369.898	378.138	294.836	373.391	286.810	412.882	338.993	418.695	346.060	285.610
3 cuota en mora	84.288	159.617	137.219	35.358	96.288	58.183	49.357	92.395	77.729	153.378	95.808	86.928	83.728
4 cuota en mora	29.678	29.678	54.130	75.542	35.011	13.733	22.852	16.532	22.852	22.852	43.677	47.917	49.197
5 cuota en mora	15.012	-	-	-	-	-	-	13.733	30.265	13.733	13.733	20.825	25.065
6 y mas cuotas en mora(1)	62.050	77.062	77.062	77.062	77.062	43.197	43.197	43.197	43.197	43.197	29.998	29.998	50.824
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.199	13.199	13.199
<b>TOTAL</b>	<b>3.427.877</b>	<b>3.427.877</b>	<b>3.397.906</b>	<b>3.397.906</b>	<b>3.397.906</b>	<b>3.385.267</b>	<b>3.351.988</b>	<b>3.313.164</b>	<b>3.313.164</b>	<b>3.300.498</b>	<b>3.287.299</b>	<b>3.287.299</b>	<b>3.273.113</b>

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

#### Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EFFF
Al día	70,41%	70,02%	70,35%	68,43%	68,98%	68,07%	70,53%	70,35%	65,11%	64,12%	64,38%	65,56%	68,48%
1 cuota en mora	12,94%	12,72%	11,79%	15,15%	13,76%	19,82%	14,48%	15,98%	17,18%	18,54%	17,31%	18,26%	16,41%
2 cuota en mora	11,08%	9,50%	9,95%	10,89%	11,13%	8,71%	11,14%	8,66%	12,46%	10,27%	12,74%	10,53%	8,73%
3 cuota en mora	2,46%	4,66%	4,04%	1,04%	2,83%	1,72%	1,47%	2,79%	2,35%	4,65%	2,91%	2,64%	2,56%
4 cuota en mora	0,87%	0,87%	1,59%	2,22%	1,03%	0,41%	0,68%	0,50%	0,69%	0,69%	1,33%	1,46%	1,50%
5 cuota en mora	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,41%	0,91%	0,42%	0,42%	0,63%	0,77%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,81%	2,25%	2,27%	2,27%	2,27%	1,28%	1,29%	1,30%	1,30%	1,31%	0,91%	0,91%	1,55%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,40%	0,40%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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												
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EFFF
Al día	148	147	146	143	142	141	144	141	130	127	127	131	137
1 cuota en mora	29	28	25	32	30	41	30	32	36	39	36	36	32
2 cuota en mora	21	19	20	21	23	17	22	18	24	20	25	21	17
3 cuota en mora	4	8	8	2	5	3	3	5	5	9	6	6	5
4 cuota en mora	2	2	3	4	2	1	1	1	1	1	2	2	3
5 cuota en mora	1	0	0	0	0	0	1	1	2	1	1	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	5	5	5	3	3	3	3	3	2	2	3
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>206</b>	<b>204</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>200</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>198</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Al día	70,81%	70,33%	70,53%	69,08%	68,60%	68,45%	70,59%	70,15%	64,68%	63,50%	63,82%	65,83%	69,19%
1 cuota en mora	13,88%	13,40%	12,08%	15,46%	14,49%	19,90%	14,71%	15,92%	17,91%	19,50%	18,09%	18,09%	16,16%
2 cuota en mora	10,05%	9,09%	9,66%	10,14%	11,11%	8,25%	10,78%	8,96%	11,94%	10,00%	12,56%	10,55%	8,59%
3 cuota en mora	1,91%	3,83%	3,86%	0,97%	2,42%	1,46%	1,47%	2,49%	2,49%	4,50%	3,02%	3,02%	2,53%
4 cuota en mora	0,96%	0,96%	1,45%	1,93%	0,97%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	1,01%	1,01%	1,52%
5 cuota en mora	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,50%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,51%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,91%	2,39%	2,42%	2,42%	2,42%	1,46%	1,47%	1,49%	1,49%	1,50%	1,01%	1,01%	1,52%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,51%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2017, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 31,52% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 3,82%.

Estos mismos indicadores en relación a junio 2016 son 29,6% y 3,12% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, lo que ha ocurrido y se puede apreciar en los números antes expuestos.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	22.959	-	-	12.639	33.278	38.824	-	12.666	-	-	14.186
Total Prepagos	-	-	22.959	-	-	12.639	33.278	38.824	-	12.666	-	-	14.186
Prepagos Acumulados	3.990.745	3.990.745	4.013.703	4.013.703	4.013.703	4.026.343	4.059.621	4.098.445	4.098.445	4.111.111	4.111.111	4.111.111	4.125.297

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,13%	0,34%	0,40%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,14%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,13%	0,34%	0,40%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,14%
Prepagos Acumulados	40,64%	40,64%	40,87%	40,87%	40,87%	41,00%	41,34%	41,74%	41,74%	41,86%	41,86%	41,86%	42,01%

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	1	0	0	1	2	3	0	1	0	0	1
Total Prepagos	0	0	1	0	0	1	2	3	0	1	0	0	1
Prepagos Acumulados	208	208	209	209	209	210	212	215	215	216	216	216	217

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%
Prepagos Acumulados	38,66%	38,66%	38,85%	38,85%	38,85%	39,03%	39,41%	39,96%	39,96%	40,15%	40,15%	40,15%	40,33%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,86%	0,00%	0,00%	12,93%	12,33%	12,73%	0,00%	12,06%	0,00%	0,00%	12,62%
Plazo Transcurrido	-	-	210	-	-	220	213	219	-	211	-	-	224
Plazo Remanente	-	-	30	-	-	20	27	21	-	29	-	-	16

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en los que los prepagos han tenido un bajo movimiento.

A junio de 2016, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 40,64% respecto a la cartera inicial, llegando a 42,01% a junio de 2017 teniendo una variación del 1,37% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Activos en Proceso Judicial	12	13	12	11	11	7	7	8	8	8	10	10	9
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	
Activos en Proceso Judicial	2,23%	2,42%	2,23%	2,04%	2,04%	1,30%	1,30%	1,49%	1,49%	1,49%	1,86%	1,86%	1,67%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,19%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%

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

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de junio 2016 y junio 2017, no hay viviendas disponibles para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a junio 2016 a un 2,18% y a 1,59% a junio 2017, generando una disminución de un 0,59%. 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**

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,24%	12,24%	12,25%	12,25%	12,25%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,23%	12,23%	12,23%
Relación Deuda/Garantía	33,80%	33,64%	33,51%	32,91%	32,91%	33,10%	32,22%	32,02%	31,77%	31,43%	31,23%	31,19%	30,78%
Plazo Transcurrido	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
Plazo Remanente	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20

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

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 33,80% a 30,78% entre junio de 2016 y 2017 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos, términos judiciales y la acumulación de los fondos de la AFV.

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

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	3.047.055	2.899.101	2.899.101	2.899.101	2.899.101	2.899.101	2.899.101	2.752.135	2.752.135	2.752.135	2.752.135	2.752.135	2.752.135
Saldo Insoluto Total	8.044.841	8.080.917	8.080.917	8.080.917	8.080.917	8.080.917	8.080.917	8.124.756	8.124.756	8.124.756	8.124.756	8.124.756	8.124.756
Valor Par Preferente	4.323.320	4.349.373	4.375.426	4.401.478	4.010.037	4.034.497	4.058.957	4.083.416	4.107.876	4.102.215	2.819.690	2.844.009	2.864.607
Valor Par Total	8.571.283	8.622.934	8.674.585	8.726.236	8.361.336	8.412.336	8.463.337	8.514.338	8.565.338	8.553.536	8.324.193	8.395.985	8.456.795

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,12	1,18	1,17	1,17	1,17	1,17	1,16	1,20	1,20	1,20	1,19	1,19	1,19
Razón Activos/Pasivos	0,43	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,15	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,81	0,83	0,83	0,81	0,82	0,81	0,84	0,86	0,80	0,79	0,79	0,80	0,84

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia a la baja por la capitalización de las series subordinadas. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	19.416	19.335	19.369	18.137	17.317	17.963	19.065	18.135	16.682	17.741	16.567	17.303	18.722
Ingresos deudores morosos	19.416	12.633	12.987	13.822	14.237	16.895	18.228	13.532	13.210	16.335	12.864	16.478	14.648
Ingresos por prepago	-	-	22.914	-	-	12.621	33.261	38.862	-	12.663	-	-	14.182

## **I.10.2 Egresos**

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes Cierre EEEE
Costos	3.915	9.356	4.279	1.488	3.697	4.391	1.824	9.414	3.541	4.499	2.002	3.445	2.015
Pago Ordinario de Capital	0	76.810	0	0	0	0	0	77.823	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	112.199	0	0	0	0	0	106.879	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	70.573	0	0	0	0	0	69.319	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio.

## **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.