

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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-5

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-5, 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-5, 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**

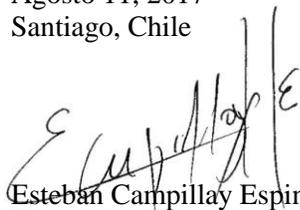
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## 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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5 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		124.572	128.391
11.020	Valores negociables		48.864	65.704
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		357.016	383.054
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		370.375	421.822
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(13.359)	(38.768)
11.200	Otros activos circulantes		36.242	84.287
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>566.694</b>	<b>661.436</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.552.108	1.837.923
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.552.108	1.837.923
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>1.552.108</b>	<b>1.837.923</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.118.802</b>	<b>2.499.359</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		2.666	2.673
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.222	6.237
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		779	770
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		397	398
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.190	1.002
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		6.335	3.422
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		575	981
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		158.403	233.673
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>176.567</b>	<b>249.156</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.211.332	2.453.838
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>2.211.332</b>	<b>2.453.838</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(211.762)	(175.842)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(211.762)	(175.842)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(57.335)	(27.793)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(269.097)</b>	<b>(203.635)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.118.802</b>	<b>2.499.359</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5 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	70.208	90.183
35.120	Intereses por inversiones	1.138	2.056
35.130	Reajustes por activos securitizados	23.765	38.167
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	1.420	3.983
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>96.531</b>	<b>134.389</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(11.579)	(12.150)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(7.375)	(7.403)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(784)	(776)
35.225	Remuneración banco pagador	(796)	(797)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.386)	(2.011)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(79.347)	(87.874)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(28.203)	(43.881)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(4.136)	(7.390)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(19.809)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.789)	(3.493)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(157.204)</b>	<b>(165.775)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	3.338	3.593
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(57.335)</b>	<b>(27.793)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5**

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) 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>Porcentaje 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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.665,09 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$13.359 y M\$38.768 por los períodos de 6 meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.666 (M\$2.673 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 explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros 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	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	-	440
Cuentas de resultado	IPC	621	213
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	2.717	2.940
<b>Totales</b>		<b>3.338</b>	<b>3.593</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 Security Plus	\$	48.864	65.704
<b>Totales</b>		<b>48.864</b>	<b>65.704</b>

**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	22	32	4.053	5.117
4 o más	5	8	32.189	52.073
<b>Totales</b>	<b>27</b>	<b>40</b>	<b>36.242</b>	<b>57.190</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 257 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de junio de 2017 (279 al 30 de junio de 2016) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 97 meses (105 en 2016).

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	359.141	407.868	1.505.029	1.777.123	1.864.170	2.184.991	9,03
Aj. Tasa valorización	11.234	13.954	47.079	60.800	58.313	74.754	7,97
Prov. Activos securitizados	(13.359)	(38.768)	-	-	(13.359)	(38.768)	
<b>Totales</b>	<b>357.016</b>	<b>383.054</b>	<b>1.552.108</b>	<b>1.837.923</b>	<b>1.909.124</b>	<b>2.220.977</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por mutuos (a)	-	27.097
Activos Securitizados en mora (b)	36.242	57.190
<b>Totales</b>	<b>36.242</b>	<b>84.287</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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**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 maestra (a)	2.666	2.673
Totales	2.666	2.673

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Banco custodio	551	466
Facturas por pagar	-	491
Otros	24	24
Totales	575	981

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 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 M\$ 2017	Valor par M\$ 2016	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	164.738	237.095	nacional
Obligaciones por prepago								(6.335)	(3.422)	
Total porción corto plazo								158.403	233.673	
<b>Bonos largo plazo</b>										
341-09-09-03	BSECS-5A1	31.357	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	683.267	1.028.942	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	15.928	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	432.471	403.275	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	40.351	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.095.594	1.021.621	nacional
Total largo plazo								2.211.332	2.453.838	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2017		30-06-2016	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Período	Excedentes Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(209.045)	-	(168.521)	-
Revalorización de excedentes	(2.717)	-	(2.865)	-
Déficit del Ejercicio	-	(57.335)	-	(27.089)
Saldo final	(211.762)	(57.335)	(171.386)	(27.089)
Saldo actualizado	-	-	(175.842)	(27.793)

**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-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(40)	(1.365)
Banco custodio	(a)	(1.335)	(908)
Otros gastos	(a)	(1.414)	(1.220)
Totales		(2.789)	(3.493)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	1.420	3.983
Totales	1.420	3.983

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.231)	(6.788)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.348)	(5.362)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.386)	(2.011)
Remuneración banco pagador	(4)	(796)	(797)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(784)	(776)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.375)	(7.403)
<b>Totales</b>		<b>(22.920)</b>	<b>(23.137)</b>

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

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

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

Al 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**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) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2017	30-06-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	124.572	128.391
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	48.864	65.704
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	370.375	421.822
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.359)	(38.768)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	36.242	84.287
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.552.108	1.837.923
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	196.319	239.614
	\$REAJUSTABLES	1.922.483	2.259.745
TOTAL ACTIVOS		2.118.802	2.499.359

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.666	2.673
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.222	6.237
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	770
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	397	398
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.190	1.002
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	6.335	3.422
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	575	981
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	158.403	233.673
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	6.910	4.403
	\$REAJUSTABLES	169.657	244.753
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		176.567	249.156

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	268.190	5,8%	226.554	5,8%	173.766	5,8%	14.757	5,8%	683.267
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	432.471	7,5%	432.471
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.095.594	7,5%	1.095.594
Total pasivo largo plazo		268.190		226.554		173.766		1.542.822		2.211.332

**30-06-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	367.908	5,8%	300.783	5,8%	316.395	5,8%	43.856	5,8%	1.028.942
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	403.275	7,5%	403.275
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.021.621	7,5%	1.021.621
Total pasivo largo plazo		367.908		300.783		316.395		1.468.752		2.453.838

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 Superintendencia de Valores y Seguros, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-06-2017	M\$ 30-06-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28.108	65.214	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	96.464	63.177	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	48.864	65.704	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de junio de 2017 y 2016.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros 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 11 láminas de securitización por M\$44.434 y M\$52.001, 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 5**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	257
Saldo Insoluto Total	8.530.829	1.885.995
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.639	10.111
Tasa de Originación	9,03%	8,83%
Plazo Transcurrido	16	181
Plazo Remanente	240	97
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	31,28%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	257

Administrador Primario: Penta Hipotecario 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

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.532.829	836.127	640	170	285	120	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	159.991	424.726	30	30	285	120	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	405.309	1.075.972	76	76	285	120	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre 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	1.867.623	1.817.733	1.796.320	1.799.974	1.778.828	1.802.053	1.785.654	1.730.244	1.704.246	1.629.397	1.649.076	1.743.390	1.687.527
1 cuota en mora	215.161	235.933	278.064	172.283	167.537	151.618	183.589	181.483	181.589	220.707	184.416	103.327	137.912
2 cuota en mora	41.251	41.438	9.173	97.221	46.984	44.397	5.546	45.597	33.465	54.850	32.665	17.786	17.866
3 cuota en mora	-	19.306	693	-	63.276	-	-	-	17.599	4.693	28.425	14.426	9.493
4 cuota en mora	-	-	11.359	9.146	240	37.011	-	-	-	-	4.640	-	5.173
5 cuota en mora	12.986	-	8.746	11.253	-	-	29.812	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	66.023	65.569	29.332	20.212	31.171	19.865	19.679	39.731	39.304	38.851	28.638	28.345	28.025
Activos en liquidación	7.318	7.318	23.756	7.318	7.318	7.318	7.318	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.203.043	2.179.978	2.133.687	2.110.089	2.088.037	2.054.945	2.024.280	1.997.055	1.976.203	1.948.498	1.927.859	1.907.274	1.885.995

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado 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	
Al día	84,77%	83,38%	84,19%	85,30%	85,19%	87,69%	88,21%	86,64%	86,24%	83,62%	85,54%	91,41%	89,48%
1 cuota en mora	9,77%	10,82%	13,03%	8,16%	8,02%	7,38%	9,07%	9,09%	9,19%	11,33%	9,57%	5,42%	7,31%
2 cuota en mora	1,87%	1,90%	0,43%	4,61%	2,25%	2,16%	0,27%	2,28%	1,69%	2,81%	1,69%	0,93%	0,95%
3 cuota en mora	0,00%	0,89%	0,03%	0,00%	3,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,89%	0,24%	1,47%	0,76%	0,50%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,53%	0,43%	0,01%	1,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,27%
5 cuota en mora	0,59%	0,00%	0,41%	0,53%	0,00%	0,00%	1,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,00%	3,01%	1,37%	0,96%	1,49%	0,97%	0,97%	1,99%	1,99%	1,99%	1,49%	1,49%	1,49%
Activos en liquidación	0,33%	0,34%	1,11%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	239	237	235	239	237	241	241	231	229	221	225	238	230
1 cuota en mora	26	27	32	19	19	18	20	23	24	29	24	14	19
2 cuota en mora	6	5	2	10	5	4	1	5	4	5	4	2	2
3 cuota en mora	0	2	1	0	7	0	0	0	2	1	2	2	1
4 cuota en mora	0	0	1	2	1	4	0	0	0	0	1	0	1
5 cuota en mora	1	0	1	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	7	7	4	3	4	3	3	5	5	5	4	4	4
Activos en liquidación	1	1	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
TOTAL	279	278	276	274	273	270	268	264	264	261	260	260	257

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	85,66%	85,25%	85,14%	87,23%	86,81%	89,26%	89,93%	87,50%	86,74%	84,67%	86,54%	91,54%	89,49%
1 cuota en mora	9,32%	9,71%	11,59%	6,93%	6,96%	6,67%	7,46%	8,71%	9,09%	11,11%	9,23%	5,38%	7,39%
2 cuota en mora	2,15%	1,80%	0,72%	3,65%	1,83%	1,48%	0,37%	1,89%	1,52%	1,92%	1,54%	0,77%	0,78%
3 cuota en mora	0,00%	0,72%	0,36%	0,00%	2,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,76%	0,38%	0,77%	0,77%	0,39%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,36%	0,73%	0,37%	1,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	0,00%	0,39%
5 cuota en mora	0,36%	0,00%	0,36%	0,36%	0,00%	0,00%	1,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,51%	2,52%	1,45%	1,09%	1,47%	1,11%	1,12%	1,89%	1,89%	1,92%	1,54%	1,54%	1,56%
Activos en liquidación	0,36%	0,36%	0,72%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2017, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 10,52% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,76%. Estos mismos indicadores a junio de 2016, alcanzaban un 15,23% para la morosidad total y un 3,59% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												
	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													
Prepagos Totales	2.160	960	7.760	1.253	-	11.359	9.173	12.879	-	6.160	-	-	-
Total Prepagos	2.160	960	7.760	1.253	-	11.359	9.173	12.879	-	6.160	-	-	-
Prepagos Acumulados	2.833.771	2.834.731	2.842.491	2.843.744	2.843.744	2.855.103	2.864.276	2.877.155	2.877.155	2.883.315	2.883.315	2.883.315	2.883.315

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

Prepago	Saldo Insoluto 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 EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%	0,00%	0,13%	0,11%	0,15%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%	0,00%	0,13%	0,11%	0,15%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	33,22%	33,23%	33,32%	33,33%	33,33%	33,47%	33,58%	33,73%	33,73%	33,80%	33,80%	33,80%	33,80%

#### 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 EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	1	1	0	1	1	2	0	1	0	0	0
Total Prepagos	1	1	1	1	0	1	1	2	0	1	0	0	0
Prepagos Acumulados	165	166	167	168	168	169	170	172	172	173	173	173	173

### **Activos prepagados 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													
Prepagos Totales	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,23%	34,44%	34,65%	34,85%	34,85%	35,06%	35,27%	35,68%	35,68%	35,89%	35,89%	35,89%	35,89%

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

Activos Prepagados													
	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 Originación	7,82%	9,80%	8,80%	9,50%	0,00%	8,80%	8,80%	9,20%	0,00%	8,38%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	162	235	169	235	-	172	188	175	-	169	-	-	-
Plazo Remanente	18	5	71	5	-	128	52	65	-	71	-	-	-

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

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

A junio de 2017 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 33,80%, y en junio de 2015 fue de un 32,22%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de junio 2016 y junio 2017, se ha registrado 1 vivienda vendida.-

A junio de 2017 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,31% y a junio de 2016 fue de un 1,55%. 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	8,86%	8,86%	8,85%	8,85%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,83%	8,83%
Relación Deuda/Garantía	32,99%	32,77%	32,37%	32,32%	32,16%	32,04%	31,93%	31,96%	31,63%	31,74%	31,51%	31,17%	31,28%
Plazo Transcurrido	170	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
Plazo Remanente	105	104	103	103	102	101	101	100	100	99	99	98	97

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

La relación deuda garantía a junio de 2017 fue de un 31,28% y a junio de 2016 fue de un 32,99% teniendo una variación a la baja de 1,71%.

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

### **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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	1.245.307	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.053.321	1.053.321	1.053.321	915.692	915.692	915.692	836.127	836.127	836.127
Saldo Insoluto Total	2.641.305	2.621.467	2.621.467	2.621.467	2.500.723	2.500.723	2.500.723	2.389.500	2.389.500	2.389.500	2.336.824	2.336.824	2.336.824
Valor Par Preferente	1.262.990	1.205.687	1.211.365	1.217.043	1.058.308	1.063.292	1.068.276	920.012	924.345	928.677	840.094	1.053.321	849.092
Valor Par Total	2.684.457	2.635.794	2.650.117	2.664.439	2.514.492	2.528.278	2.542.064	2.402.781	2.416.077	2.429.372	2.349.905	1.447.401	2.379.114

### **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
Razón Tasas Preferente	1,53	1,53	1,53	1,53	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	1,41	1,41	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos	1,77	1,82	1,78	1,76	1,98	1,95	1,92	2,18	2,16	2,13	2,31	2,28	2,26
Razón Activos/Pasivos Total	0,83	0,83	0,81	0,80	0,83	0,82	0,81	0,84	0,83	0,82	0,82	0,82	0,81
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,77	1,82	1,79	1,78	1,99	1,97	1,95	2,20	2,17	2,15	2,31	2,29	2,26
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,50	1,52	1,51	1,52	1,70	1,73	1,72	1,90	1,88	1,80	1,98	2,09	2,03

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

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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	29.432	30.643	30.250	30.781	29.079	29.642	29.958	29.343	27.085	27.610	25.919	29.038	27.709
Ingresos deudores morosos	5.921	8.338	6.990	5.770	4.705	5.802	5.385	4.938	3.958	4.743	7.184	7.633	4.497
Ingresos por prepago	2.208	963	7.827	1.048	-	11.569	9.388	5.639	-	6.321	-	-	-

### **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 EEFF
Gastos	1.039	5.293	94	1.977	14.186	2.438	136	5.147	1.894	230	6.993	1.515	236
Pago Ordinario de Capital	0	45.515	0	0	45.537	0	0	40.482	0	0	35.187	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	17.758	0	0	17.010	0	0	14.969	0	0	12.957	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	100.933	0	0	97.313	0	0	44.125	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

### **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.