

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

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-7

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-7, 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-7, 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

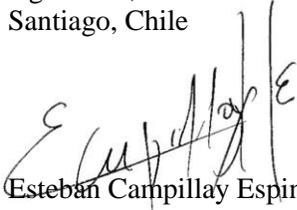
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
11.010	Disponible		357.519	420.747
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		911.040	963.847
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		914.620	963.847
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(3.580)	-
11.200	Otros activos circulantes		52.991	50.430
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.321.550	1.435.024
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.212.630	5.028.881
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.212.630	5.028.881
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		4.212.630	5.028.881
10.000	TOTAL ACTIVOS		5.534.180	6.463.905
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.018	7.174
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.111	3.118
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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		66.644	84.021
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.349	8.344
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		143.624	253.619
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		230.112	358.446
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		5.064.106	5.864.587
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		5.064.106	5.864.587
23.100	Reservas de excedentes anteriores		235.940	217.712
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		235.940	217.712
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período		4.022	23.160
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		239.962	240.872
20.000	TOTAL PASIVOS		5.534.180	6.463.905

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7 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
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		178.031	213.836
35.120	Intereses por inversiones		2.166	3.483
35.130	Reajustes por activos securitizados		63.755	101.592
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		2.298	16.975
35.100	TOTAL INGRESOS		246.250	335.886
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(23.699)	(24.705)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(9.326)	(9.354)
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		(117.718)	(138.262)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(63.200)	(101.567)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(2.638)	(3.764)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(10.679)	(17.750)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(7.873)	(9.850)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(239.099)	(308.836)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(3.129)	(3.890)
23.200	EXCEDENTES DEL PERIODO		4.022	23.160

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) 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.

Porcentajes de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,3	1,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

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

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de junio de 2017 y 2016 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión al 30 de junio de 2017 por M\$3.580 (no ha constituido provisión por el año 2016). Ver Nota 6.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.018 (M\$7.174 al 30 de junio de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros 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
Cuentas de resultado	IPC	(101)	(251)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(3.028)	(3.639)
Totales		(3.129)	(3.890)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	132	142	37.839	41.231
4 o más	12	10	13.657	7.751
Totales	144	152 (a)	51.496	48.982

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 441 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2017 (467 al 30 de junio 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 82 meses (93 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
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	804.943	834.915	3.707.470	4.356.174	4.512.413	5.191.089	11,49
Aj. Tasa valorización	109.677	128.932	505.160	672.707	614.837	801.639	6,88
Prov. Activos securitizados	(3.580)	-	-	-	(3.580)	-	
Totales	911.040	963.847	4.212.630	5.028.881	5.123.670	5.992.728	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Activos securitizados en mora (a)	51.496	48.982
Otros	1.495	1.448
Totales	52.991	50.430

a) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 8 - 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)	2.352	2.496
Administración maestra (b)	4.666	4.678
Totales	7.018	7.174

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

Nota 9 - 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	3.425	2.497
Seguros	2.440	3.834
Otros	1.484	2.013
Totales	7.349	8.344

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 10 - 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 de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	28.899	155.834	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	181.369	181.806	nacional
Obligaciones por prepago								(66.644)	(84.021)	
Total porción corto plazo								143.624	253.619	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	7.076	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	161.871	986.169	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	44.410	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.015.931	1.150.509	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	54.268	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.463.073	1.403.445	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	47.485	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.280.202	1.228.025	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	42.397	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.143.029	1.096.439	nacional
Total largo plazo								5.064.106	5.864.587	

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

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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 -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	M\$ 30-06-2017		M\$ 30-06-2016	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Periodo	Excedentes Acumulados	Excedentes del Periodo
Saldo inicial	232.912	-	208.648	-
Revalorización de excedentes	3.028	-	3.547	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	4.022	-	22.573
Saldo final	235.940	4.022	212.195	22.573
Saldo actualizado	-	-	217.712	23.160

Nota 13 - 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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (4.794)	(6.570)
Seguros	(a) (956)	(977)
Otros gastos	(a) (2.123)	(2.303)
Totales	(7.873)	(9.850)

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

Nota 14 - 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	2.298	9.793
Ventas de viviendas	-	7.182
Total	2.298	16.975

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(14.340)	(15.311)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.359)	(9.394)
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)	(9.326)	(9.354)
Total		(36.991)	(37.643)

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

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

Nota 16 - 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.

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - 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	MONTO	
		30-06-2017	30-06-2016
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	357.519	420.747
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	914.620	963.847
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.580)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	52.991	50.430
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.212.630	5.028.881
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	406.930	471.177
	\$REAJUSTABLES	5.127.250	5.992.728
TOTAL ACTIVOS		5.534.180	6.463.905

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2017	30-06-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.018	7.174
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.111	3.118
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	66.644	84.021
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.349	8.344
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	143.624	253.619
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	73.993	92.365
	\$REAJUSTABLES	156.119	266.081
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		230.112	358.446

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-7A	\$REAJUSTABLES	54.119	4,5%	49.558	4,5%	58.194	4,5%	-	4,5%	161.871
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	339.643	4,5%	311.021	4,5%	365.267	4,5%	-	4,5%	1.015.931
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.463.073	4,5%	1.463.073
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.280.202	4,5%	1.280.202
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.143.029	4,5%	1.143.029
Total pasivo largo plazo		393.762		360.579		423.461		3.886.304		5.064.106

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-7A	\$REAJUSTABLES	291.825	4,5%	267.233	4,5%	427.111	4,5%	-	4,5%	986.169
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	340.463	4,5%	311.772	4,5%	498.274	4,5%	-	4,5%	1.150.509
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.403.445	4,5%	1.403.445
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.228.025	4,5%	1.228.025
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.096.439	4,5%	1.096.439
Total pasivo largo plazo		632.288		579.005		925.385		3.727.909		5.864.587

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 21 - 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.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	69.497	100.832	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	288.022	319.915	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

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

Nota 23 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 24 - 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.

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

Nota 25 – 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 26 - Hechos Posteriores

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

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

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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	441
Saldo Insoluto Total	13.527.093	4.485.444
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.979	11.380
Tasa de Originación	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	156
Plazo Remanente	223	82
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	47,06%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	441

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.519.201	188.691	1014	29	234	87	4,50%
BSECS-7B	2.426.523	1.184.200	182	182	234	87	4,50%
BSECS-7C	853.283	1.447.066	160	160	234	87	4,50%
BSECS-7D	746.623	1.266.183	140	140	234	87	4,50%
BSECS-7E	666.627	1.130.520	125	125	234	87	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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	3.422.411	3.425.131	3.378.040	3.473.128	3.380.093	3.346.815	3.350.602	3.277.833	3.129.362	3.184.078	3.086.591	3.080.165	2.959.078
1 cuota en mora	868.802	731.237	714.411	800.299	690.306	637.136	781.287	806.246	664.467	653.455	630.869	674.893	705.585
2 cuota en mora	556.767	638.149	607.484	392.563	508.983	471.012	375.098	387.817	607.697	448.933	480.452	500.477	609.431
3 cuota en mora	187.082	186.629	188.042	147.965	163.750	249.745	164.070	167.643	125.699	229.960	233.640	147.485	78.262
4 cuota en mora	79.809	61.063	88.661	91.861	76.822	69.356	70.689	49.224	91.168	36.425	79.782	30.505	41.038
5 cuota en mora	32.771	9.173	14.959	31.891	71.089	4.800	21.305	30.798	37.571	33.545	-	38.051	24.265
6 y mas cuotas en mora(1)	-	15.786	24.799	24.559	24.399	54.210	33.065	39.384	55.597	68.236	88.501	70.689	67.783
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5.147.642	5.067.167	5.016.397	4.962.267	4.915.443	4.833.074	4.796.116	4.758.945	4.711.561	4.654.631	4.599.835	4.542.265	4.485.441

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

Morosidad 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 EEFF
Al día	66,49%	67,59%	67,34%	69,99%	68,76%	69,25%	69,86%	68,88%	66,42%	68,41%	67,10%	67,81%	65,97%
1 cuota en mora	16,88%	14,43%	14,24%	16,13%	14,04%	13,18%	16,29%	16,94%	14,10%	14,04%	13,72%	14,86%	15,73%
2 cuota en mora	10,82%	12,59%	12,11%	7,91%	10,35%	9,75%	7,82%	8,15%	12,90%	9,64%	10,44%	11,02%	13,59%
3 cuota en mora	3,63%	3,68%	3,75%	2,98%	3,33%	5,17%	3,42%	3,52%	2,67%	4,94%	5,08%	3,25%	1,74%
4 cuota en mora	1,55%	1,21%	1,77%	1,85%	1,56%	1,44%	1,47%	1,03%	1,93%	0,78%	1,73%	0,67%	0,91%
5 cuota en mora	0,64%	0,18%	0,30%	0,64%	1,45%	0,10%	0,44%	0,65%	0,80%	0,72%	0,00%	0,84%	0,54%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,31%	0,49%	0,49%	0,50%	1,12%	0,69%	0,83%	1,18%	1,47%	1,92%	1,56%	1,51%
Activos en liquidación	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%
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	Número 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
Al día	315	314	313	319	316	316	321	316	302	308	300	303	297
1 cuota en mora	79	71	64	75	64	61	72	75	67	66	65	66	66
2 cuota en mora	48	54	52	35	44	41	31	34	53	42	44	47	57
3 cuota en mora	15	15	17	13	15	21	15	14	11	19	21	14	9
4 cuota en mora	6	5	6	7	7	6	6	5	7	3	7	3	4
5 cuota en mora	4	1	2	3	6	1	2	3	4	3	0	3	2
6 y mas cuotas en mora(1)	0	2	3	3	3	6	4	4	6	7	9	7	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	467	462	457	455	455	452	451	451	450	448	446	443	441

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	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	67,45%	67,97%	68,49%	70,11%	69,45%	69,91%	71,18%	70,07%	67,11%	68,75%	67,26%	68,40%	67,35%
1 cuota en mora	16,92%	15,37%	14,00%	16,48%	14,07%	13,50%	15,96%	16,63%	14,89%	14,73%	14,57%	14,90%	14,97%
2 cuota en mora	10,28%	11,69%	11,38%	7,69%	9,67%	9,07%	6,87%	7,54%	11,78%	9,38%	9,87%	10,61%	12,93%
3 cuota en mora	3,21%	3,25%	3,72%	2,86%	3,30%	4,65%	3,33%	3,10%	2,44%	4,24%	4,71%	3,16%	2,04%
4 cuota en mora	1,28%	1,08%	1,31%	1,54%	1,54%	1,33%	1,33%	1,11%	1,56%	0,67%	1,57%	0,68%	0,91%
5 cuota en mora	0,86%	0,22%	0,44%	0,66%	1,32%	0,22%	0,44%	0,67%	0,89%	0,67%	0,00%	0,68%	0,45%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,43%	0,66%	0,66%	0,66%	1,33%	0,89%	0,89%	1,33%	1,56%	2,02%	1,58%	1,36%
Activos en liquidación	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%
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 asciende a un 34,02% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,96%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 33,52% y 2,219% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												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	14.906	43.064	13.733	17.599	-	45.357	-	-	9.813	19.092	16.826	19.492	18.746
Total Prepagos	14.906	43.064	13.733	17.599	-	45.357	-	-	9.813	19.092	16.826	19.492	18.746
Prepagos Acumulados	2.439.901	2.482.965	2.496.698	2.514.297	2.514.297	2.559.654	2.559.654	2.559.654	2.569.467	2.588.559	2.605.384	2.624.877	2.643.622

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	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%
Total Prepagos	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%
Prepagos Acumulados	18,04%	18,36%	18,46%	18,59%	18,59%	18,92%	18,92%	18,92%	18,99%	19,14%	19,26%	19,40%	19,54%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	3	1	2	0	3	0	0	1	2	2	3	2
Total Prepagos	1	3	1	2	0	3	0	0	1	2	2	3	2
Prepagos Acumulados	176	179	180	182	182	185	185	185	186	188	190	193	195

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%
Total Prepagos	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%
Prepagos Acumulados	22,48%	22,86%	22,99%	23,24%	23,24%	23,63%	23,63%	23,63%	23,75%	24,01%	24,27%	24,65%	24,90%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	11,45%	10,72%	11,12%	12,25%	0,00%	11,04%	0,00%	0,00%	11,83%	11,81%	11,09%	12,32%	11,83%
Plazo Transcurrido	144	144	151	147	-	152	-	-	150	155	154	155	159
Plazo Remanente	93	94	87	91	-	86	-	-	88	83	70	75	79

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

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

A junio de 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 19,54% y el de junio 2016 un 18,04% teniendo una variación al alza de un 1,51% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A junio de 2017 el indicador muestra un 1,86% de casos en proceso judicial, y en junio de 2016 fue de un 2,80% respecto a la cartera vigente.

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

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,46%	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	49,88%	49,67%	49,71%	49,35%	48,88%	48,52%	48,21%	47,84%	47,47%	47,06%	46,72%	46,39%	46,01%
Plazo Transcurrido	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Plazo Remanente	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	84	83	82

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 49,88% en junio de 2016 a 46,01% en junio de 2017, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	2.441.350	2.149.271	2.149.271	2.149.271	1.847.681	1.847.681	1.847.681	1.591.897	1.591.897	1.591.897	1.372.891	1.372.891	1.372.891
Saldo Insoluto Total	6.119.599	5.868.220	5.868.220	5.868.220	5.607.779	5.607.779	5.607.779	5.393.601	5.393.601	5.393.601	5.216.661	5.216.661	5.216.661
Valor Par Preferente	2.468.363	2.157.187	2.165.114	2.173.042	1.854.492	1.861.307	1.868.122	1.597.777	1.603.649	1.609.521	1.377.943	1.383.006	1.389.848
Valor Par Total	6.187.299	5.889.857	5.911.501	5.933.145	5.628.459	5.649.142	5.669.826	5.413.495	5.433.388	5.453.282	5.235.892	5.255.133	5.281.130

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	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,11	2,36	2,33	2,31	2,66	2,62	2,60	2,99	2,96	2,92	3,35	3,31	3,27
Razón Activos/Pasivos Total	0,84	0,86	0,85	0,85	0,88	0,86	0,86	0,88	0,87	0,86	0,88	0,87	0,86
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,14	2,38	2,37	2,36	2,67	2,65	2,63	2,99	2,97	2,94	3,37	3,34	3,32
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,44	1,62	1,61	1,66	1,84	1,85	1,85	2,06	1,97	2,02	2,27	2,28	2,20

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 2,11 en junio 2016 y 3,27 en junio 2017.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre junio 2016 y 2017, terminando esta razón en 2,20%.

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	50.852	50.275	50.616	51.181	45.451	48.394	44.747	48.332	39.664	48.004	46.194	48.546	41.319
Ingresos deudores morosos	32.730	32.756	30.258	30.591	26.758	33.093	34.131	35.023	17.977	45.094	28.782	32.322	31.973
Ingresos por prepago	15.222	43.239	13.990	17.724	-	46.348	-	-	9.791	19.139	16.991	19.600	19.807

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	8.444	15.395	4.393	2.779	14.844	9.168	5.549	11.990	18.325	10.338	12.446	8.493	4.956
Pago Ordinario de Capital	0	59.808	0	0	54.240	0	0	48.494	0	0	43.190	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	27.138	0	0	23.748	0	0	20.469	0	0	17.559	0	0
Prepagos Preferentes	0	231.763	0	0	246.923	0	0	207.596	0	0	175.120	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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