

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
11.010	Disponible	107.029	91.681
11.020	Valores negociables	61.166	304.395
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	387.526	408.053
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	387.526	408.053
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	25.425	20.307
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>581.146</b>	<b>824.436</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.229.538	3.430.107
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.229.538	3.430.107
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.229.538</b>	<b>3.430.107</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.810.684</b>	<b>4.254.543</b>
<b>PASIVOS</b>			
	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.397	2.453
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	437	437
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	779	776
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	234	234
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.872	1.573
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	29.675	180.676
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.468	5.317
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	314.087	198.712
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>353.949</b>	<b>390.178</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.749.910	7.813.026
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>7.749.910</b>	<b>7.813.026</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.047.581)	(3.758.079)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.047.581)	(3.758.079)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(245.594)	(190.582)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(4.293.175)</b>	<b>(3.948.661)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.810.684</b>	<b>4.254.543</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		223.437	256.027
35.120	Intereses por inversiones		2.956	3.893
35.130	Reajustes por activos securitizados		85.159	115.100
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		-	58.521
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>311.552</b>	<b>433.541</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(13.937)	(14.739)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(3.935)	(3.934)
35.220	Remuneración por auditoría externa		(1.181)	(1.186)
35.225	Remuneración banco pagador		(706)	(708)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.047)	(4.763)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(440.255)	(449.951)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(181.695)	(231.721)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(7.221)	(30.069)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(5.381)	(1.663)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(659.358)</b>	<b>(738.734)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		102.212	114.611
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(245.594)</b>	<b>(190.582)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,5	3,0

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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 \$26.224,30 y \$25.346,89, al 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada período.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2016 y 2015. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.397 (M\$2.453 al 30 de septiembre de 2015), 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 septiembre de 2016 y 2015, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, los ingresos de la explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Cuentas de resultados	IPC	3.490	5.153
Déficit acumulados	IPC	98.722	109.458
Totales		102.212	114.611

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	15.548	30.338
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	15.564	69.703
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	1.478	8.514
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	13.547	22.026
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	34.457
Fondos Mutuos Security Plus	\$	13.549	69.643
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	1.480	69.714
Totales		61.166	304.395

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	55	61	12.897	14.669
4 o más	9	6	12.068	5.125
<b>Totales</b>	<b>64</b>	<b>67 (a)</b>	<b>24.965</b>	<b>19.794</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 207 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2016 (218 al 30 de septiembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 29 meses (41 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	360.333	369.741	3.002.921	3.108.054	3.363.254	3.477.795	12,11
Aj. Tasa valorización	27.193	38.312	226.617	322.053	253.810	360.365	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>387.526</b>	<b>408.053</b>	<b>3.229.538</b>	<b>3.430.107</b>	<b>3.617.064</b>	<b>3.838.160</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-2 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	24.965	19.794
Otros	460	513
<b>Totales</b>	<b>25.425</b>	<b>20.307</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	1.086	1.143
Administración maestra (b)	1.311	1.310
<b>Totales</b>	<b>2.397</b>	<b>2.453</b>

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	1.195	2.779
Seguros	2.085	879
Otros	1.188	1.659
<b>Totales</b>	<b>4.468</b>	<b>5.317</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	343.762	379.388	nacional
Obligaciones por prepago								(29.675)	(180.676)	
Total porción corto plazo								314.087	198.712	
Bonos largo plazo										
	BSECS-2A	108.723	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.559.916	2.988.001	nacional
	BSECS-2B	194.330	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	5.189.994	4.825.025	nacional
Total largo plazo								7.749.910	7.813.026	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2016		30-09-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.948.859)	-	(3.528.647)	-
Revalorización de excedentes	(98.722)	-	(105.859)	-
Déficit del ejercicio	-	(245.594)	-	(184.315)
Saldo final	(4.047.581)	(245.594)	(3.634.506)	(184.315)
Saldo actualizado	-	-	(3.758.079)	(190.582)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(3.864)	(101)
Otros gastos (a)	(1.517)	(1.562)
Totales	(5.381)	(1.663)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	57.661
Otros	-	860
Totales	-	58.521

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 16 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

El detalle al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(9.979)	(10.771)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(3.958)	(3.968)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.047)	(4.763)
Remuneración banco pagador	(4)	(706)	(708)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.181)	(1.186)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.935)	(3.934)
<b>Totales</b>		<b>(24.806)</b>	<b>(25.330)</b>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2016	30-09-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	107.029	91.681
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	61.166	304.395
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	387.526	408.053
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	25.425	20.307
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.229.538	3.430.107
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	193.620	416.383
	\$REAJUSTABLES	3.617.064	3.838.160
TOTAL ACTIVOS		3.810.684	4.254.543

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2016	30-09-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.397	2.453
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	437	437
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	776
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	234	234
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.872	1.573
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	29.675	180.676
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.468	5.317
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	314.087	198.712
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	34.143	185.993
	\$REAJUSTABLES	319.806	204.185
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		353.949	390.178

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	617.247	7,5%	1.942.669	7,5%	-	7,5%	2.559.916
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.189.994	7,5%	5.189.994
Total pasivo largo plazo		617.247		1.942.669		5.189.994		7.749.910

**30-09-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	681.216	7,5%	2.086.069	7,5%	220.716	7,5%	2.988.001
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	4.825.025	7,5%	4.825.025
Total pasivo largo plazo		681.216		2.086.069		5.045.741		7.813.026

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, Securitizadora Security S.A., está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	107.000	91.649	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29	32	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	15.548	30.338	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	15.564	69.703	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.478	8.514	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	13.547	22.026	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BTG Pactual Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	34.457	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	13.549	69.643	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.480	69.714	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2015.

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.

**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**

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2016 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 2**

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	207
Saldo Insoluto Total	9.657.690	3.341.736
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.138	17.255
Tasa de Originación	12,11%	12,25%
Plazo Transcurrido	11	211
Plazo Remanente	222	29
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	32,91%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	207

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

## 1.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	11.355.122	2.851.177	433	167	255	57	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.573.458	5.096.157	300	300	255	57	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3.

### Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	2.375.895	2.351.376	2.386.621	2.382.766	2.371.726	2.296.147	2.390.397	2.389.427	2.351.035	2.373.561	2.360.371	2.351.008	2.286.733
1 cuota en mora	602.215	520.946	490.866	572.424	528.603	537.283	428.820	424.834	430.970	436.189	428.689	394.151	506.365
2 cuota en mora	247.662	353.504	354.159	283.642	316.344	401.284	320.985	331.370	393.417	373.591	320.199	332.603	363.783
3 cuota en mora	142.608	142.555	120.710	126.690	106.602	88.559	145.414	115.413	72.012	82.895	156.979	134.950	34.773
4 cuota en mora	25.516	25.516	29.188	13.506	52.790	29.188	73.717	42.011	62.755	29.188	29.188	53.235	74.293
5 cuota en mora	15.472	15.472	12.011	-	-	23.602	-	23.602	12.824	14.764	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	48.200	48.200	48.200	60.211	60.211	60.211	48.200	48.200	48.200	61.024	75.788	75.788	75.788
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.457.569</b>	<b>3.457.569</b>	<b>3.441.756</b>	<b>3.439.238</b>	<b>3.436.275</b>	<b>3.436.275</b>	<b>3.407.533</b>	<b>3.374.858</b>	<b>3.371.212</b>	<b>3.371.212</b>	<b>3.371.212</b>	<b>3.341.736</b>	<b>3.341.736</b>

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

#### Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	68,72%	68,01%	69,34%	69,28%	69,02%	66,82%	70,15%	70,80%	69,74%	70,41%	70,02%	70,35%	68,43%
1 cuota en mora	17,42%	15,07%	14,26%	16,64%	15,38%	15,64%	12,58%	12,59%	12,78%	12,94%	12,72%	11,79%	15,15%
2 cuota en mora	7,16%	10,22%	10,29%	8,25%	9,21%	11,68%	9,42%	9,82%	11,67%	11,08%	9,50%	9,95%	10,89%
3 cuota en mora	4,12%	4,12%	3,51%	3,68%	3,10%	2,58%	4,27%	3,42%	2,14%	2,46%	4,66%	4,04%	1,04%
4 cuota en mora	0,74%	0,74%	0,85%	0,39%	1,54%	0,85%	2,16%	1,24%	1,86%	0,87%	0,87%	1,59%	2,22%
5 cuota en mora	0,45%	0,45%	0,35%	0,00%	0,00%	0,69%	0,00%	0,70%	0,38%	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,39%	1,39%	1,40%	1,75%	1,75%	1,75%	1,41%	1,43%	1,43%	1,81%	2,25%	2,27%	2,27%
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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	151	150	151	153	151	145	150	150	147	148	147	146	143
1 cuota en mora	38	33	32	35	33	35	28	27	28	29	28	25	32
2 cuota en mora	15	21	20	16	18	23	19	20	22	21	19	20	21
3 cuota en mora	8	8	8	7	6	5	8	6	4	4	8	8	2
4 cuota en mora	2	2	2	1	3	2	4	3	4	2	2	3	4
5 cuota en mora	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	4	4	4	3	3	3	4	5	5	5
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>218</b>	<b>218</b>	<b>217</b>	<b>216</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>212</b>	<b>210</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>207</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	69,27%	68,81%	69,59%	70,83%	70,23%	67,44%	70,75%	71,43%	70,33%	70,81%	70,33%	70,53%	69,08%
1 cuota en mora	17,43%	15,14%	14,75%	16,20%	15,35%	16,28%	13,21%	12,86%	13,40%	13,88%	13,40%	12,08%	15,46%
2 cuota en mora	6,88%	9,63%	9,22%	7,41%	8,37%	10,70%	8,96%	9,52%	10,53%	10,05%	9,09%	9,66%	10,14%
3 cuota en mora	3,67%	3,67%	3,69%	3,24%	2,79%	2,33%	3,77%	2,86%	1,91%	1,91%	3,83%	3,86%	0,97%
4 cuota en mora	0,92%	0,92%	0,92%	0,46%	1,40%	0,93%	1,89%	1,43%	1,91%	0,96%	0,96%	1,45%	1,93%
5 cuota en mora	0,46%	0,46%	0,46%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,48%	0,48%	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,38%	1,38%	1,38%	1,85%	1,86%	1,86%	1,42%	1,43%	1,44%	1,91%	2,39%	2,42%	2,42%
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 septiembre de 2016, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 31,57% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 4,49%.

Estos mismos indicadores en relación a septiembre 2015 son 31,28% y 2,58% respectivamente.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	106.182	-	15.813	-	-	-	23.418	32.675	-	-	-	22.579	-
Total Prepagos	106.182	-	15.813	-	-	-	23.418	32.675	-	-	-	22.579	-
Prepagos Acumulados	3.852.868	3.852.868	3.868.682	3.868.682	3.868.682	3.868.682	3.892.100	3.924.775	3.924.775	3.924.775	3.924.775	3.947.355	3.947.355

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1,10%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%
Total Prepagos	1,10%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,89%	39,89%	40,06%	40,06%	40,06%	40,06%	40,30%	40,64%	40,64%	40,64%	40,64%	40,87%	40,87%

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

Prepago	Numero de Activos												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	3	0	1	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0
Total Prepagos	3	0	1	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0
Prepagos Acumulados	204	204	205	205	205	205	206	208	208	208	208	209	209

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

Prepago	Numero de Activos												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%
Total Prepagos	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,92%	37,92%	38,10%	38,10%	38,10%	38,10%	38,29%	38,66%	38,66%	38,66%	38,66%	38,85%	38,85%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	11,20%	0,00%	13,10%	0,00%	0,00%	0,00%	11,81%	12,34%	0,00%	0,00%	0,00%	11,86%	0,00%
Plazo Transcurrido	198	-	212	-	-	-	206	210	-	-	-	210	-
Plazo Remanente	38	-	38	42	-	28	-	-	-	34	-	30	-

Nota/ En el último trimestre no se registraron prepago

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

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

A septiembre de 2015, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 39,89% respecto a la cartera inicial, llegando a 40,87% a septiembre de 2016 teniendo una variación del 0,98% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Activos en Proceso Judicial	15	15	14	12	10	10	12	11	14	12	13	12	11
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EFFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Activos en Proceso Judicial	2,79%	2,79%	2,60%	2,23%	1,86%	1,86%	2,23%	2,04%	2,60%	2,23%	2,42%	2,23%	2,04%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%

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

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de septiembre 2015 y septiembre 2016, no hay viviendas disponibles para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a septiembre 2015 a un 2,43% y a 2,00% a septiembre 2016. 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

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,25%	12,25%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,25%	12,25%
Relación Deuda/Garantía	35,27%	35,44%	35,26%	35,25%	34,70%	34,78%	34,63%	34,28%	34,27%	33,80%	33,64%	33,51%	32,91%
Plazo Transcurrido	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211
Plazo Remanente	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29

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

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 35,27% a 32,91% entre septiembre de 2015 y 2016 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos, términos judiciales y la acumulación de los fondos de la AFV.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	3.308.488	3.308.488	3.308.488	3.308.488	2.996.685	2.996.685	2.996.685	2.996.685	2.996.685	2.996.685	2.851.177	2.851.177	2.851.177
Saldo Insoluto Total	8.049.099	8.049.099	8.049.099	8.049.099	7.911.855	7.911.855	7.911.855	4.915.170	4.915.170	4.915.170	5.096.157	5.096.157	5.096.157
Valor Par Preferente	4.251.853	4.277.475	4.303.097	4.328.719	3.943.749	3.967.804	3.991.860	4.015.915	4.039.970	4.034.403	2.868.682	2.893.627	2.912.858
Valor Par Total	8.429.594	8.480.391	8.531.189	8.581.986	8.223.118	8.273.275	8.323.433	8.373.590	8.423.748	8.412.141	7.996.126	8.065.656	8.119.261

## I.9 Relación activo y pasivo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,05	1,05	1,04	1,04	1,15	1,15	1,14	1,13	1,12	1,12	1,18	1,17	1,17
Razón Activos/Pasivos	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,69	0,69	0,69	0,66	0,66	0,66
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,10	1,10	1,10	1,10	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,18	1,18	1,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,77	0,77	0,78	0,78	0,79	0,77	0,81	0,82	0,81	0,81	0,83	0,83	0,81

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza. La misma relación medida sobre pasivos preferente también presenta un alza durante este periodo.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	19.239	19.310	19.100	19.221	19.272	17.633	19.865	19.232	18.549	19.095	19.015	19.049	17.838
Ingresos deudores morosos	19.239	12.696	13.378	12.343	11.999	12.491	16.895	15.450	14.218	13.230	12.424	12.772	13.594
Ingresos por prepago	105.488	-	15.741	-	-	-	23.316	32.579	-	-	-	22.536	-

### **I.10.2 Egresos**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.347	3.433	4.393	3.307	7.806	1.968	4.619	2.456	2.980	3.851	9.202	4.209	1.463
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	78.529	0	0	0	0	0	75.540	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	121.825	0	0	0	0	0	110.344	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	233.275	0	0	0	0	0	69.407	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

## **I.13 Otros**

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