

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2016	30-09-2015
11.010	Disponible		342.913	404.059
11.020	Valores negociables		71.495	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		926.361	989.371
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		928.095	995.743
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(1.734)	(6.372)
11.200	Otros activos circulantes		45.357	49.178
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.386.126	1.442.608
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.706.761	5.529.188
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.706.761	5.529.188
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		4.706.761	5.529.188
10.000	TOTAL ACTIVOS		6.092.887	6.971.796
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2016	30-09-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		6.976	7.176
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.354	5.351
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		779	776
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		390	390
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.170	983
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		99.113	59.493
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.361	20.037
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		199.804	346.010
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		323.947	440.216
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		5.536.150	6.315.411
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		5.536.150	6.315.411
23.100	Reservas de excedentes anteriores		213.864	180.858
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		213.864	180.858
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		18.926	35.311
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		232.790	216.169
20.000	TOTAL PASIVOS		6.092.887	6.971.796

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

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

Para el período comprendido entre el y el		01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	303.024	341.968
35.120	Intereses por inversiones	4.917	4.906
35.130	Reajustes por activos securitizados	137.946	193.850
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	17.526	25.297
35.100	TOTAL INGRESOS	463.413	566.021
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(36.111)	(37.534)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(13.792)	(13.804)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.181)	(1.186)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.174)	(1.175)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.146)	(2.962)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(199.684)	(229.512)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(137.734)	(194.037)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(6.295)	(5.464)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(28.594)	(25.478)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(11.137)	(13.309)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(438.848)	(524.461)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(5.639)	(6.249)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	18.926	35.311

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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 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.

Porcentajes de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,5	3,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

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

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 septiembre de 2016 y 2015 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$1.734 y M\$6.372 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$6.976 (M\$7.176 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 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 -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

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
Activos no monetarios	UF	-	(94)
Cuentas de resultado	IPC	(423)	(888)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(5.216)	(5.267)
Totales		(5.639)	(6.249)

Nota 5 – Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interes	Moneda	2016	2015
						M\$	M\$
Banco Security	28-09-2016	27-12-2016	90	0,32%	\$	71.495	-
Totales						71.495	-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	123	125	33.092	39.281
4 o más	13	7	10.889	8.445
Totales	136	132 (a)	43.981	47.726

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 455 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2016 (494 al 30 de septiembre 2015), 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 90 meses (102 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	806.986	852.594	4.092.567	4.734.305	4.899.553	5.586.899	11,49
Aj. Tasa valorización	121.109	143.149	614.194	794.883	735.303	938.032	6,88
Prov. Activos securitizados	(1.734)	(6.372)	-	-	(1.734)	(6.372)	
Totales	926.361	989.371	4.706.761	5.529.188	5.633.122	6.518.559	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

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)	43.981	47.726
Otros	1.376	1.452
Totales	45.357	49.178

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)		2.387	2.589
Administración maestra (b)		4.589	4.587
Totales		6.976	7.176

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

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	2.939	16.755
Seguros	6.126	2.706
Otros	1.296	576
Totales	10.361	20.037

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

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 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.

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 interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amortiz	Valor par M\$ 2016	M\$ 2015	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	120.547	227.238	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	178.370	178.265	nacional
Obligaciones por prepago								(99.113)	(59.493)	
Total porción corto plazo								199.804	346.010	
Bonos largo plazo										
	BSECS-7A	32.505	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	741.306	1.557.210	nacional
	BSECS-7B	48.097	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.096.897	1.221.608	nacional
	BSECS-7C	52.506	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.392.169	1.331.426	nacional
	BSECS-7D	45.943	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.218.154	1.164.988	nacional
	BSECS-7E	41.020	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.087.624	1.040.179	nacional
Total largo plazo								5.536.150	6.315.411	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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	M\$ 30-09-2016		M\$ 30-09-2015	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	208.648	-	169.817	-
Revalorización de excedentes	5.216	-	5.094	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	18.926	-	34.150
Saldo final	213.864	18.926	174.911	34.150
Saldo actualizado	-	-	180.858	35.311

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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (6.867)	(6.228)
Seguros	(a) (1.307)	(2.737)
Otros gastos	(a) (2.963)	(4.344)
Totales	(11.137)	(13.309)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	10.526	6.443
Ventas de viviendas	7.000	4.686
Bienes recuperados	-	14.168
Total	17.526	25.297

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(22.291)	(23.711)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(13.820)	(13.823)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.146)	(2.962)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.174)	(1.175)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.181)	(1.186)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.792)	(13.804)
Total		(55.404)	(56.661)

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 17 - Garantía 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 18 - Retiro de Excedentes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

		MONTO	
		M\$	
RUBRO	MONEDA	30-09-2016	30-09-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	342.913	404.059
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	71.495	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	928.095	995.743
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.734)	(6.372)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	45.357	49.178
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.706.761	5.529.188
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	458.031	446.865
	\$REAJUSTABLES	5.634.856	6.524.931
TOTAL ACTIVOS		6.092.887	6.971.796

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2016	30-09-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	6.976	7.176
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.354	5.351
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	776
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	390	390
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.170	983
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	99.113	59.493
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.361	20.037
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	199.804	346.010
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	109.474	79.530
	\$REAJUSTABLES	214.473	360.686
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		323.947	440.216

c) Pasivos largo plazo

30-09-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	225.745	4,5%	206.721	4,5%	308.840	4,5%	-	4,5%	741.306
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	334.029	4,5%	305.880	4,5%	456.988	4,5%	-	4,5%	1.096.897
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.392.169	4,5%	1.392.169
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.218.154	4,5%	1.218.154
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.087.624	4,5%	1.087.624
Total pasivo largo plazo		559.774		512.601		765.828		3.697.947		5.536.150

30-09-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	425.541	4,5%	389.680	4,5%	741.989	4,5%	333.830	4,5%	1.891.040
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	305.698	4,5%	582.080	4,5%	1.331.426	4,5%	1.164.988	4,5%	3.384.192
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.040.179	4,5%	1.040.179
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	0	4,5%	0
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	0	4,5%	0
Total pasivo largo plazo		731.239		971.760		2.073.415		2.538.997		6.315.411

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros.

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\$ 30-09-2016	M\$ 30-09-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	22.884	106.326	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	320.029	297.733	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	71.495	-	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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.

El 12 de junio de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo, sube desde A a AA la categoría de riesgo de la serie D subordinada de este patrimonio separado.

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

El 1 de octubre de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 36 láminas de securitización por M\$76.808 y M\$243.186, respectivamente.

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 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	455
Saldo Insoluto Total	13.303.482	4.880.243
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.648	12.036
Tasa de Originacion	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	147
Plazo Remanente	223	90
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	49,88%

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	455

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

1.2 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	13.295.720	852.421	1014	123	234	96	4,50%
BSECS-7B	2.386.411	1.261.310	182	182	234	96	4,50%
BSECS-7C	839.178	1.376.933	160	160	234	96	4,50%
BSECS-7D	734.280	1.204.823	140	140	234	96	4,50%
BSECS-7E	655.608	1.075.721	125	125	234	96	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación 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												
	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
Al día	3.994.354	3.844.666	3.880.934	3.847.760	3.654.251	3.609.880	3.568.629	3.559.241	3.544.083	3.365.836	3.368.511	3.322.199	3.415.715
1 cuota en mora	674.017	839.728	792.131	812.665	876.416	722.479	780.986	795.435	746.265	854.440	719.149	702.601	787.070
2 cuota en mora	612.259	496.164	428.374	423.627	526.348	632.661	484.337	431.390	520.343	547.563	627.600	597.442	386.074
3 cuota en mora	214.987	199.042	274.044	145.991	146.384	167.101	240.634	231.718	148.980	183.990	183.544	184.934	145.519
4 cuota en mora	5.848	84.390	7.448	103.061	78.620	98.630	116.462	117.590	123.857	78.489	60.054	87.196	90.343
5 cuota en mora	22.763	6.792	20.612	14.135	13.401	24.677	35.927	14.817	7.841	32.230	9.021	14.712	31.364
6 y mas cuotas en mora(1)	32.544	17.675	24.336	37.947	45.080	39.808	17.885	22.527	22.369	-	15.525	24.389	24.153
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	8.446	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5.556.772	5.488.458	5.427.879	5.385.186	5.340.500	5.295.237	5.244.860	5.172.717	5.113.739	5.062.549	4.983.404	4.933.473	4.880.237

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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
Al día	71,88%	70,05%	71,50%	71,45%	68,43%	68,17%	68,04%	68,81%	69,31%	66,49%	67,59%	67,34%	69,99%
1 cuota en mora	12,13%	15,30%	14,59%	15,09%	16,41%	13,64%	14,89%	15,38%	14,59%	16,88%	14,43%	14,24%	16,13%
2 cuota en mora	11,02%	9,04%	7,89%	7,87%	9,86%	11,95%	9,23%	8,34%	10,18%	10,82%	12,59%	12,11%	7,91%
3 cuota en mora	3,87%	3,63%	5,05%	2,71%	2,74%	3,16%	4,59%	4,48%	2,91%	3,63%	3,68%	3,75%	2,98%
4 cuota en mora	0,11%	1,54%	0,14%	1,91%	1,47%	1,86%	2,22%	2,27%	2,42%	1,55%	1,21%	1,77%	1,85%
5 cuota en mora	0,41%	0,12%	0,38%	0,26%	0,25%	0,47%	0,69%	0,29%	0,15%	0,64%	0,18%	0,30%	0,64%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,59%	0,32%	0,45%	0,70%	0,84%	0,75%	0,34%	0,44%	0,44%	0,00%	0,31%	0,49%	0,49%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	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
Al día	362	353	350	349	337	332	329	326	325	315	314	313	319
1 cuota en mora	59	70	74	72	77	66	71	76	74	79	71	64	75
2 cuota en mora	48	42	37	37	44	53	43	37	43	48	54	52	35
3 cuota en mora	18	16	20	14	12	15	20	21	13	15	15	17	13
4 cuota en mora	1	6	1	7	8	7	8	9	10	6	5	6	7
5 cuota en mora	2	1	2	2	1	4	3	1	1	4	1	2	3
6 y mas cuotas en mora(1)	4	2	3	4	5	4	2	2	2	0	2	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
TOTAL	494	490	487	485	484	481	476	472	468	467	462	457	455

(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
	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	73,28%	72,04%	71,87%	71,96%	69,63%	69,02%	69,12%	69,07%	69,44%	67,45%	67,97%	68,49%	70,11%
1 cuota en mora	11,94%	14,29%	15,20%	14,85%	15,91%	13,72%	14,92%	16,10%	15,81%	16,92%	15,37%	14,00%	16,48%
2 cuotas en mora	9,72%	8,57%	7,60%	7,63%	9,09%	11,02%	9,03%	7,84%	9,19%	10,28%	11,69%	11,38%	7,69%
3 cuotas en mora	3,64%	3,27%	4,11%	2,89%	2,48%	3,12%	4,20%	4,45%	2,78%	3,21%	3,25%	3,72%	2,86%
4 cuotas en mora	0,20%	1,22%	0,21%	1,44%	1,65%	1,46%	1,68%	1,91%	2,14%	1,28%	1,08%	1,31%	1,54%
5 cuotas en mora	0,40%	0,20%	0,41%	0,41%	0,21%	0,83%	0,63%	0,21%	0,21%	0,86%	0,22%	0,44%	0,66%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,81%	0,41%	0,62%	0,82%	1,03%	0,83%	0,42%	0,42%	0,43%	0,00%	0,43%	0,66%	0,66%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	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, a saldo insoluto asciende a un 30,01% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,98%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,12% y 1,11% 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
	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	26.487	31.338	23.628	5.796	7.710	7.998	4.930	35.481	22.474	14.659	42.352	13.506	17.308
Total Prepagos	11.093	31.338	23.628	5.796	7.710	7.998	4.930	35.481	22.474	14.659	42.352	13.506	17.308
Prepagos Acumulados	2.245.553	2.276.891	2.300.519	2.306.314	2.314.024	2.322.023	2.326.953	2.362.434	2.384.909	2.399.568	2.441.920	2.455.426	2.472.734

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	0,20%	0,24%	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%
Total Prepagos	0,20%	0,24%	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%
Prepagos Acumulados	16,88%	17,11%	17,29%	17,34%	17,39%	17,45%	17,49%	17,76%	17,93%	18,04%	18,36%	18,46%	18,59%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	3	2	1	1	2	1	3	2	1	3	1	2
Total Prepagos	1	3	2	1	1	2	1	3	2	1	3	1	2
Prepagos Acumulados	160	163	165	166	167	169	170	173	175	176	179	180	182

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

Prepago	Numero 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,38%	0,38%	0,26%	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%
Total Prepagos	0,38%	0,38%	0,26%	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%
Prepagos Acumulados	20,43%	20,82%	21,07%	21,20%	21,33%	21,58%	21,71%	22,09%	22,35%	22,48%	22,86%	22,99%	23,24%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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	
Tasa de Originacion	11,68%	11,77%	11,15%	13,91%	11,68%	11,73%	14,19%	11,39%	11,67%	11,45%	10,72%	11,12%	12,25%
Plazo Transcurrido	133	135	138	135	137	137	143	146	142	144	144	151	147
Plazo Remanente	98	103	100	103	101	93	95	92	96	93	94	87	91

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

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

A septiembre de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 18,59% y el de septiembre 2015 un 16,88% teniendo una variación al alza de un 1,71% 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.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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
Activos en Proceso Judicial	202.400	236.085	253.626	276.699	293.476	291.938	338.481	359.100	337.343	372.366	368.619	376.750	351.733
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	8.446	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	1.929.794	1.929.794	1.929.794	1.929.794	1.929.794	1.929.794	1.929.794	1.938.240	1.938.240	1.938.240	1.938.240	1.938.240	1.938.240

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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
Activos en Proceso Judicial	1,52%	1,77%	1,91%	2,08%	2,21%	2,19%	2,54%	2,70%	2,54%	2,80%	2,77%	2,83%	2,64%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%

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

Incumplimiento	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
Activos en Proceso Judicial	18	20	21	23	25	25	28	30	28	31	30	31	30
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	127	127	127	127	127	127	127	128	128	128	128	128	128

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	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
Activos en Proceso Judicial	2,30%	2,55%	2,68%	2,94%	3,19%	3,19%	3,58%	3,83%	3,58%	3,96%	3,83%	3,96%	3,83%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%	16,35%

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 septiembre de 2016 el indicador muestra un 2,64% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2015 fue de un 1,52% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2016 y septiembre 2015, se han liquidado 1 viviendas.

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

	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	11,46%	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	52,02%	51,76%	51,53%	51,30%	50,95%	50,79%	50,78%	50,47%	50,24%	49,88%	49,67%	49,71%	49,35%
Plazo Transcurrido	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
Plazo Remanente	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 52,02% en septiembre de 2015 a 49,35% en septiembre de 2016, 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

	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	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	3.151.335	2.888.395	2.888.395	2.888.395	2.626.225	2.626.225	2.626.225	2.400.993	2.400.993	2.400.993	2.113.743	2.113.743	2.113.743
Saldo Insoluto Total	6.651.308	6.427.095	6.427.095	6.427.095	6.204.080	6.204.080	6.204.080	6.018.438	6.018.438	6.018.438	5.771.214	5.771.214	5.771.214
Valor Par Preferente	3.186.218	2.899.050	2.909.704	2.920.358	2.635.893	2.645.580	2.655.266	2.409.848	2.418.704	2.427.560	2.121.527	2.129.324	2.137.120
Valor Par Total	6.724.918	6.450.809	6.474.515	6.498.220	6.226.949	6.249.832	6.272.715	6.040.623	6.062.821	6.085.019	5.792.494	5.813.780	5.835.067

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	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,76	1,90	1,88	1,86	2,03	2,02	2,00	2,15	2,13	2,11	2,36	2,33	2,31
Razón Activos/Pasivos Total	0,84	0,85	0,84	0,84	0,86	0,85	0,85	0,86	0,85	0,84	0,86	0,85	0,85
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,78	1,91	1,90	1,89	2,04	2,02	2,01	2,17	2,16	2,14	2,38	2,37	2,36
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,29	1,34	1,36	1,35	1,40	1,38	1,37	1,50	1,50	1,44	1,62	1,61	1,66

Las variables de tasas tienden a ser parejas y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 1,76 en septiembre 2015 y 2,31 en septiembre 2016.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre septiembre 2015 y 2016, terminando esta razón en 1,66%.

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

	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	54.234	54.633	51.542	50.178	53.755	49.051	53.495	50.562	51.661	50.011	49.444	49.779	50.335
Ingresos deudores morosos	30.069	31.964	32.083	27.884	34.753	28.027	33.497	32.401	30.520	32.189	32.215	29.758	30.086
Ingresos por prepago	26.643	31.392	23.786	5.841	7.758	8.248	4.960	35.426	22.545	14.971	42.524	13.759	17.431

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	7.412	13.940	9.024	13.484	8.855	11.150	10.934	13.103	7.197	8.304	15.141	4.320	2.733
Pago Ordinario de Capital	0	69.014	0	0	66.477	0	0	61.630	0	0	58.551	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	34.682	0	0	31.233	0	0	28.956	0	0	26.568	0	0
Prepagos Preferentes	0	192.510	0	0	196.421	0	0	162.799	0	0	227.932	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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 420

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.