

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
Disponible		72.195	134.371
Valores negociables		128.855	93.361
Activo securitizado (corto plazo)		405.821	442.071
Activo securitizado (corto plazo )		405.821	442.071
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		31.088	19.092
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>637.959</b>	<b>688.895</b>
Activo securitizado (largo plazo)		3.590.871	3.859.153
Activo securitizado largo plazo		3.590.871	3.859.153
Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
Gastos de colocación		-	-
Otros activos		-	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.590.871</b>	<b>3.859.153</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.228.830</b>	<b>4.548.048</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
Remuneración por pagar por administración y custodia		2.399	2.479
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		666	668
Remuneración por pagar por auditoria externa		1.169	794
Remuneración por pagar al banco pagador		238	238
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.903	1.909
Excedentes por pagar		-	-
Obligaciones por prepagos		46.915	41.052
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		3.263	5.917
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		203.910	235.344
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>260.463</b>	<b>288.401</b>
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.026.110	8.963.302
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.026.110</b>	<b>8.963.302</b>
Reservas de excedentes anteriores		(4.797.167)	(4.452.429)
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.797.167)	(4.452.429)
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del período (déficit)		(260.576)	(251.226)
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(5.057.743)</b>	<b>(4.703.655)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.228.830</b>	<b>4.548.048</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
(cifras en miles de pesos)**

		<b>Para el período comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2017 30-09-2017</b>	<b>01-01-2016 30-09-2016</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		232.330	239.409
35.120	Intereses por inversiones		47.919	3.004
35.130	Reajustes por activos securitizados		2.782	100.906
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		8.001	16.832
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>291.032</b>	<b>360.151</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(13.899)	(14.560)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(3.208)	(3.217)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.175)	(1.203)
35.225	Remuneración banco pagador		(718)	(719)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.741)	(5.143)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(472.446)	(468.327)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(105.826)	(206.781)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(947)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(13.942)	(14.627)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.444)	(8.265)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(619.399)</b>	<b>(723.789)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		67.791	112.412
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>		<b>(260.576)</b>	<b>(251.226)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3**

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**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 2017 y 2016.

**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 General 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 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

**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>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,4	2,5

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

**e) Bases 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 \$26.656,79 y \$26.224,30, al 30 de septiembre de 2017 y 2016, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.399 (M\$2.479 al 30 de septiembre de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017, no han ocurrido 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	(3)	95
Cuentas de resultados	IPC	1.561	3.721
Déficit acumulados	IPC	66.233	108.596
<b>Totales</b>		<b>67.791</b>	<b>112.412</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	16.984	22.549
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	25.997	23.595
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	25.973	2.067
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	16.962	21.539
Fondos Mutuos Security Plus	\$	16.965	21.542
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	25.974	2.069
<b>Totales</b>		<b>128.855</b>	<b>93.361</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	53	61	14.676	16.325
4 o más	5	2	5.451	2.189
<b>Totales</b>	<b>58</b>	<b>63</b>	<b>(a) 20.127</b>	<b>18.514</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 200 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2017 (214 al 30 de septiembre de 2016) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 33 meses (45 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	372.678	395.830	3.297.605	3.455.479	3.670.283	3.851.309	11,33
Aj. Tasa valorización	33.143	46.241	293.266	403.674	326.409	449.915	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>405.821</b>	<b>442.071</b>	<b>3.590.871</b>	<b>3.859.153</b>	<b>3.996.692</b>	<b>4.301.224</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-3 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	10.165	-
Activos securitizados en mora (b)	20.127	18.514
Otros	796	578
<b>Totales</b>	<b>31.088</b>	<b>19.092</b>

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

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

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	1.066	1.143
Administración maestra (b)	1.333	1.336
<b>Totales</b>	<b>2.399</b>	<b>2.479</b>

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



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	1.278
Seguros	1.757	2.590
Otros	1.506	2.049
<b>Totales</b>	<b>3.263</b>	<b>5.917</b>

**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 UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 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 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	250.825	276.396	nacional
Obligaciones por prepago								(46.915)	(41.052)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>203.910</b>	<b>235.344</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-3A	105.955	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.622.186	2.963.544	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	236.173	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.403.924	5.999.758	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>9.026.110</b>	<b>8.963.302</b>	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. 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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2017		30-09-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(4.730.934)	-	(4.262.839)	-
Revalorización de excedentes	(66.233)	-	(106.571)	-
Déficit del Ejercicio	-	(260.576)	-	(246.542)
Saldo final	(4.797.167)	(260.576)	(4.369.410)	(246.542)
Saldo actualizado	-	-	(4.452.429)	(251.226)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(842)	(6.439)
Seguros	(a)	(46)	(252)
Otros gastos	(a)	(1.556)	(1.574)
Totales		(2.444)	(8.265)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	3.063
Otros ingresos percibidos de la		
Administradora de Fondos para la Vivienda	8.001	5.620
Ventas de viviendas	-	8.149
<b>Totales</b>	<b>8.001</b>	<b>16.832</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

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

Gastos devengados	M\$		
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(9.878)	(10.527)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.021)	(4.033)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.741)	(5.143)
Remuneración banco pagador	(4)	(718)	(719)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.175)	(1.203)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.208)	(3.217)
<b>Totales</b>		<b>(24.741)</b>	<b>(24.842)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2017	30-09-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	72.195	134.371
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	128.855	93.361
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	405.821	442.071
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	31.088	19.092
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.590.871	3.859.153
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	232.138	246.824
	\$REAJUSTABLES	3.996.692	4.301.224
TOTAL ACTIVOS		4.228.830	4.548.048

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2017	30-09-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.399	2.479
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	666	668
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.169	794
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	238	238
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.903	1.909
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	46.915	41.052
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.263	5.917
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	203.910	235.344
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	50.178	46.969
	\$REAJUSTABLES	210.285	241.432
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		260.463	288.401

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	1.222.762	7,0%	1.399.424	7,0%	-	7,0%	2.622.186
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.403.924	7,0%	6.403.924
Total pasivo largo plazo		1.222.762		1.399.424		6.403.924		9.026.110

**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-3A	\$REAJUSTABLES	499.729	7,0%	2.069.517	7,0%	394.298	7,0%	2.963.544
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.999.758	7,0%	5.999.758
Total pasivo largo plazo		499.729		2.069.517		6.394.056		8.963.302

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

# SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3

## Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	72.166	134.342	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29	29	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	16.984	22.549	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	25.997	23.595	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	25.973	2.067	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	16.962	21.539	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	16.965	21.542	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	25.974	2.069	Cumple

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

### Nota 23 - Sanciones

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

### Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2016.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2017.

**Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2017 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 3**

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

BSECS-3: En términos de liquidez, este patrimonio ha tenido un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con sus compromisos hacia los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de 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, entre otros factores, nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	200
Saldo Insoluto Total	10.357.043	2.106.524
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.354	22.805
Tasa de Originación	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	207
Plazo Remanente	220	33
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	36,45%

#### 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	541	200

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	11.995.556	2.824.412	450	131	252	57	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.132.543	6.295.620	400	400	252	57	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA
BSECS-3B (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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	2.685.058	2.622.442	2.611.886	2.592.746	2.663.067	2.358.380	2.500.327	2.439.656	2.620.576	2.625.294	2.708.943	2.565.050	2.583.843
1 cuota en mora	560.886	531.670	674.763	619.530	515.276	755.560	641.282	704.512	545.824	586.769	462.629	581.598	484.674
2 cuota en mora	376.234	506.959	273.472	316.389	338.701	324.466	396.493	393.694	420.111	260.090	390.549	300.849	345.632
3 cuota en mora	152.317	64.323	185.585	110.199	176.041	169.964	88.101	65.229	41.771	156.422	47.689	168.018	139.228
4 cuota en mora	-	68.854	32.095	86.475	45.903	108.840	16.207	42.891	47.556	-	38.999	-	59.071
5 cuota en mora	24.124	-	-	32.095	-	21.779	33.428	16.207	-	33.907	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	19.779	24.124	24.124	24.124	13.115	13.115	34.894	48.542	34.894	21.779	35.454	35.454	35.454
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.115	13.115	13.115	13.115
TOTAL	3.818.399	3.818.372	3.801.925	3.781.559	3.752.103	3.752.103	3.710.732	3.710.732	3.710.732	3.684.262	3.684.262	3.650.967	3.647.902

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	70,32%	68,68%	68,70%	68,56%	70,98%	62,85%	67,38%	65,75%	70,62%	71,26%	73,53%	70,26%	70,83%
1 cuota en mora	14,69%	13,92%	17,75%	16,38%	13,73%	20,14%	17,28%	18,99%	14,71%	15,93%	12,56%	15,93%	13,29%
2 cuota en mora	9,85%	13,28%	7,19%	8,37%	9,03%	8,65%	10,69%	10,61%	11,32%	7,06%	10,60%	8,24%	9,47%
3 cuota en mora	3,99%	1,68%	4,88%	2,91%	4,69%	4,53%	2,37%	1,76%	1,13%	4,25%	1,29%	4,60%	3,82%
4 cuota en mora	0,00%	1,80%	0,84%	2,29%	1,22%	2,90%	0,44%	1,16%	1,28%	0,00%	1,06%	0,00%	1,62%
5 cuota en mora	0,63%	0,00%	0,00%	0,85%	0,00%	0,58%	0,90%	0,44%	0,00%	0,92%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,52%	0,63%	0,63%	0,64%	0,35%	0,35%	0,94%	1,31%	0,94%	0,59%	0,96%	0,97%	0,97%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	151	147	147	147	149	134	139	136	145	144	149	142	142
1 cuota en mora	31	31	38	34	29	40	35	39	29	32	25	31	27
2 cuota en mora	22	27	15	18	18	18	21	20	23	16	22	16	18
3 cuota en mora	8	4	10	6	10	9	5	4	3	8	3	10	8
4 cuota en mora	0	4	2	4	2	6	1	2	3	0	2	0	3
5 cuota en mora	1	0	0	2	0	1	2	1	0	2	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	1	1	1	2	3	2	1	2	2	2
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
TOTAL	214	214	213	212	209	209	205	205	205	203	203	201	200

(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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	70,56%	68,69%	69,01%	69,34%	71,29%	64,11%	67,80%	66,34%	70,73%	70,94%	73,40%	70,65%	71,00%
1 cuota en mora	14,49%	14,49%	17,84%	16,04%	13,88%	19,14%	17,07%	19,02%	14,15%	15,76%	12,32%	15,42%	13,50%
2 cuotas en mora	10,28%	12,62%	7,04%	8,49%	8,61%	8,61%	10,24%	9,76%	11,22%	7,88%	10,84%	7,96%	9,00%
3 cuotas en mora	3,74%	1,87%	4,69%	2,83%	4,78%	4,31%	2,44%	1,95%	1,46%	3,94%	1,48%	4,98%	4,00%
4 cuotas en mora	0,00%	1,87%	0,94%	1,89%	0,96%	2,87%	0,49%	0,98%	1,46%	0,00%	0,99%	0,00%	1,50%
5 cuotas en mora	0,47%	0,00%	0,00%	0,94%	0,00%	0,48%	0,98%	0,49%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora(1)	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,48%	0,48%	0,98%	1,46%	0,98%	0,49%	0,99%	1,00%	1,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%
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 2017, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 29,17% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2,59%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2016, alcanzaron un 29,68% y un 1,15% respectivamente.

Securizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	16.447	20.366	23.538	-	28.549	-	-	13.355	-	33.294	-
Total Prepagos	-	-	16.447	20.366	23.538	-	28.549	-	-	13.355	-	33.294	-
Prepagos Acumulados	4.210.920	4.210.920	4.227.367	4.247.733	4.271.271	4.271.271	4.299.820	4.299.820	4.299.820	4.313.175	4.313.175	4.346.470	4.346.470

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,32%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,32%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,66%	40,66%	40,82%	41,01%	41,24%	41,24%	41,52%	41,52%	41,52%	41,64%	41,64%	41,97%	41,97%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Prepagos Acumulados	211	211	211	211	211	211	211	211	211	212	212	212	212

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,37%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,37%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%	39,19%	39,19%	39,19%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,73%	11,58%	11,46%	0,00%	11,26%	0,00%	0,00%	11,85%	0,00%	11,70%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	195	203	198	-	202	-	-	212	-	206	-
Plazo Remanente	-	-	45	37	42	-	38	-	-	28	-	34	-

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

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepago considerable debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés en años recientes y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. Sin embargo, esta cartera en particular, muestra un crecimiento bastante moderado de esta variable dentro del año.

A septiembre de 2017, el índice acumulado muestra un 41,97% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de septiembre de 2016 este índice fue de un 40,66%, incrementando en un 1,31% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos 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.



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Activos en Proceso Judicial	2,59%	2,59%	2,40%	2,59%	2,40%	2,40%	2,77%	2,40%	2,03%	1,48%	1,11%	0,92%	1,48%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%

### **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 de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a septiembre 2017 fueron de un 1,42% sobre saldo insoluto inicial. A septiembre 2016 el indicador fue 2,39%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a septiembre 2017 fue de 1,48% y a septiembre 2016 fue de 2,59%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2016 y septiembre 2017, no se han registrado viviendas vendidas.

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. 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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	38,72%	38,68%	39,03%	38,01%	37,84%	37,68%	37,87%	37,67%	37,49%	36,88%	36,82%	36,42%	36,45%
Plazo Transcurrido	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207
Plazo Remanente	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 38,72% a 36,45% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza.

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

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	3.177.302	3.177.302	3.177.302	3.177.302	3.010.713	3.010.713	3.010.713	3.010.713	3.010.713	3.010.713	2.824.412	2.824.412	2.824.412
Saldo Insoluto Total	9.061.059	9.061.059	9.061.059	9.061.059	9.096.919	9.096.919	9.096.919	9.096.919	9.096.919	9.096.919	9.120.033	9.120.033	9.120.033
Valor Par Preferente	3.231.965	3.250.186	3.268.407	3.286.627	3.027.990	3.045.255	3.062.521	3.079.786	3.097.052	3.114.317	2.840.617	2.856.814	2.873.011
Valor Par Total	9.216.956	9.268.918	9.320.881	9.372.843	9.149.091	9.201.259	9.253.426	9.305.594	9.357.762	9.409.930	9.172.335	9.224.635	9.276.935

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,20	1,20	1,20	1,19	1,25	1,25	1,23	1,23	1,23	1,22	1,30	1,29	1,29
Razón Activos/Pasivos Total	0,42	0,42	0,42	0,42	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,21	1,21	1,21	1,21	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,31	1,31	1,31
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,86	0,84	0,84	0,84	0,89	0,79	0,85	0,83	0,89	0,89	0,96	0,92	0,93

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,93 al cierre de septiembre de 2017 y a septiembre de 2016 fue de 0,86.-.

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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	21.006	18.353	19.268	19.950	20.000	17.411	19.893	18.794	22.440	19.941	21.321	19.349	19.883
Ingresos deudores morosos	15.800	14.476	15.823	13.419	19.521	12.923	18.269	15.955	15.907	11.158	14.199	13.040	13.807
Ingresos por prepago	-	-	16.418	20.338	23.570	-	28.473	-	-	13.351	-	33.275	-



### **I.10.2 Egresos**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EFF
Gastos	2.074	4.916	4.819	2.705	9.248	3.673	3.697	4.433	2.334	3.758	9.675	2.938	1.852
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	35.731	0	0	0	0	0	33.151	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	109.455	0	0	0	0	0	106.188	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	131.057	0	0	0	0	0	151.322	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio.

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el plazo 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.

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

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