

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
11.010	Disponible	173.714	161.479
11.020	Valores segociables	96.983	48.494
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	388.632	406.617
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	398.956	438.167
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(10.324)	(31.550)
11.200	Otros activos circulantes	60.789	52.741
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>720.118</b>	<b>669.331</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	1.721.462	2.019.736
13.110	Activo securitizado largo plazo	1.721.462	2.019.736
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>1.721.462</b>	<b>2.019.736</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.441.580</b>	<b>2.689.067</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	2.622	2.621
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	8.414	8.409
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	20.401	21.028
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	935	1.446
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	206.290	245.925
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>241.001</b>	<b>281.578</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	2.393.704	2.588.055
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>2.393.704</b>	<b>2.588.055</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(172.734)	(145.756)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(172.734)	(145.756)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(20.391)	(34.810)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(193.125)</b>	<b>(180.566)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>2.441.580</b>	<b>2.689.067</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
(Cifras en miles de pesos)**

Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
<b>INGRESOS</b>		
35.110 Intereses por activos securitizados	110.554	145.168
35.120 Intereses por inversiones	2.987	2.368
35.130 Reajustes por activos securitizados	51.928	72.988
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	52.143	16.624
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>	<b>217.612</b>	<b>237.148</b>
<b>GASTOS</b>		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(17.962)	(18.076)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(10.914)	(10.975)
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	(128.584)	(140.073)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(60.056)	(82.202)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(7.257)	(4.107)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	(8.018)	(9.464)
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(4.972)	(7.031)
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(243.264)</b>	<b>(277.251)</b>
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	5.261	5.293
<b>23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(20.391)</b>	<b>(34.810)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

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

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

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

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación Índice de Precios al Consumidor	2,5	3,0

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.224,30 y \$25.346,89 al 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$10.324 y M\$31.550 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 a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.622 (M\$2.621 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 Mutuos hipotecarios, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y ello se tasa cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	609	160
Cuentas de resultado	IPC	439	887
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	4.213	4.246
Totales		5.261	5.293

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos Security Plus	\$	96.983	48.494
Totales		96.983	48.494

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	29	34	5.285	6.075
4 o más	6	10	28.920	46.666
<b>Totales</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>34.205</b>	<b>52.741</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 274 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de septiembre de 2016 (287 al 30 de septiembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 103 meses (110 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	386.190	422.879	1.666.378	1.949.262	2.052.568	2.372.141	9,03
Aj. Tasa valorización	12.766	15.288	55.084	70.474	67.850	85.762	7,97
Prov. Activos securitizados	(10.324)	(31.550)	-	-	(10.324)	(31.550)	
<b>Totales</b>	<b>388.632</b>	<b>406.617</b>	<b>1.721.462</b>	<b>2.019.736</b>	<b>2.110.094</b>	<b>2.426.353</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por mutuos (a)	26.584	-
Activos Securitizados en mora (b)	34.205	52.741
<b>Totales</b>	<b>60.789</b>	<b>52.741</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 2 m).
- (b) 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 maestra (a)	2.622	2.621
<b>Totales</b>	<b>2.622</b>	<b>2.621</b>

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Banco custodio	911	910
Facturas por pagar	-	509
Otros	24	27
<b>Totales</b>	<b>935</b>	<b>1.446</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

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

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 interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz	Valor par M\$ 2016	Valor par M\$ 2015	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	226.691	266.953	nacional
Obligaciones por prepago								(20.401)	(21.028)	
Total porción corto plazo								206.290	245.925	
Bonos largo plazo										
	BSECS-5A1	45.003	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	970.234	1.264.681	nacional
	BSECS-5B1	15.087	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	402.864	374.550	nacional
	BSECS-5C1	38.221	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.020.606	948.824	nacional
Total largo plazo								2.393.704	2.588.055	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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\$		M\$	
	30-09-2016		30-09-2015	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(168.521)	-	(136.857)	-
Revalorización de excedentes	(4.213)	-	(4.106)	-
Déficit del Ejercicio	-	(20.391)	-	(33.665)
Saldo final	(172.734)	(20.391)	(140.963)	(33.665)
Saldo actualizado	-	-	(145.756)	(34.810)

**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-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(1.842)	(3.383)
Banco custodio	(a)	(1.351)	(1.372)
Otros gastos	(a)	(1.779)	(2.276)
Totales		(4.972)	(7.031)

(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
Ventas de viviendas	20.760	12.397
Liberación de provisiones	31.383	4.227
Totales	52.143	16.624

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(10.071)	(10.177)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(7.891)	(7.899)
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)	(10.914)	(10.975)
<b>Totales</b>		<b>(34.377)</b>	<b>(34.374)</b>

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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 - Caucciones 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) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	173.714	161.479
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	96.983	48.494
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	398.956	438.167
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(10.324)	(31.550)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	60.789	52.741
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.721.462	2.019.736
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	321.162	231.164
	\$REAJUSTABLES	2.120.418	2.457.903
TOTAL ACTIVOS		2.441.580	2.689.067

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		30-09-2016	30-09-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.622	2.621
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.414	8.409
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	20.401	21.028
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	935	1.446
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	206.290	245.925
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	21.336	22.474
	\$REAJUSTABLES	219.665	259.104
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		241.001	281.578

**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 M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	353.132	5,8%	293.796	5,8%	287.033	5,8%	36.273	5,8%	970.234
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	402.864	7,5%	402.864
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.020.606	7,5%	1.020.606
Total pasivo largo plazo		353.132		293.796		287.033		1.459.743		2.393.704

**30-09-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	438.438	5,8%	332.686	5,8%	422.555	5,8%	71.002	5,8%	1.264.681
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	374.550	7,5%	374.550
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	948.824	7,5%	948.824
Total pasivo largo plazo		438.438		332.686		422.555		1.394.376		2.588.055

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

Notas a los Estados Financieros

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, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-09-2016	M\$ 30-09-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	12.658	31.820	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	161.056	129.659	Cumple
Cuota de fondos	Security Administradora General	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada		96.983	48.494	Cumple
Mutuos	de Fondos S.A.		AA-fm / M1		AA+fm / M1			

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

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

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.

Con fecha 30 de octubre de 2015, Feller Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la serie A desde “AA” a “AAA” y la serie B desde “BBB” a “A”.

Con fecha 30 de noviembre de 2015, ICR sube las categorías de riesgo de la serie A desde “AA” a “AAA” y la serie B desde “BBB” a “A”.

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 19 láminas de securitización por M\$61.600 y M\$99.405, 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 5**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	274
Saldo Insoluto Total	8.389.809	2.075.208
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.215	10.407
Tasa de Originación	9,03%	8,85%
Plazo Transcurrido	16	172
Plazo Remanente	240	103
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	32,32%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mtuos Hipotecarios Endosables	482	274

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.391.776	1.180.163	640	217	285	129	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	157.346	395.652	30	30	285	129	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	398.609	1.002.318	76	76	285	129	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	1.993.493	1.999.813	1.953.081	1.937.818	1.909.863	1.894.286	1.837.930	1.821.199	1.820.753	1.836.750	1.787.684	1.766.626	1.770.219
1 cuota en mora	234.629	191.831	232.819	192.067	227.129	181.551	200.432	217.006	220.153	211.604	232.033	273.467	169.435
2 cuota en mora	55.517	66.767	45.499	64.328	10.621	41.670	72.195	32.911	35.770	40.569	40.753	9.021	95.614
3 cuota en mora	23.864	16.469	30.814	21.111	26.251	-	-	28.899	7.107	-	18.986	682	-
4 cuota en mora	17.046	12.221	7.159	32.413	20.979	26.015	-	-	21.740	-	-	11.172	8.995
5 cuota en mora	14.135	16.888	4.799	-	23.077	20.848	24.153	-	-	12.771	-	8.602	11.067
6 y mas cuotas en mora(1)	57.221	70.701	79.119	76.968	71.409	91.601	99.888	111.952	84.888	64.931	64.486	28.847	19.878
Activos en liquidación	-	-	-	7.197	7.197	7.197	7.197	7.197	7.197	7.197	7.197	23.363	7.197
TOTAL	2.395.904	2.374.689	2.353.290	2.324.706	2.289.329	2.255.972	2.234.599	2.211.967	2.190.411	2.166.625	2.143.941	2.098.416	2.075.208

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	83,20%	84,21%	82,99%	83,36%	83,42%	83,97%	82,25%	82,33%	83,12%	84,77%	83,38%	84,19%	85,30%
1 cuota en mora	9,79%	8,08%	9,89%	8,26%	9,92%	8,05%	8,97%	9,81%	10,05%	9,77%	10,82%	13,03%	8,16%
2 cuota en mora	2,32%	2,81%	1,93%	2,77%	0,46%	1,85%	3,23%	1,49%	1,63%	1,87%	1,90%	0,43%	4,61%
3 cuota en mora	1,00%	0,69%	1,31%	0,91%	1,15%	0,00%	0,00%	1,31%	0,32%	0,00%	0,89%	0,03%	0,00%
4 cuota en mora	0,71%	0,51%	0,30%	1,39%	0,92%	1,15%	0,00%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,53%	0,43%
5 cuota en mora	0,59%	0,71%	0,20%	0,00%	1,01%	0,92%	1,08%	0,00%	0,00%	0,59%	0,00%	0,41%	0,53%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,39%	2,98%	3,36%	3,31%	3,12%	4,06%	4,47%	5,06%	3,88%	3,00%	3,01%	1,37%	0,96%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	1,11%	0,35%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												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	243	246	241	241	241	241	239	236	239	239	237	235	239
1 cuota en mora	25	21	27	23	25	22	22	26	24	26	27	32	19
2 cuota en mora	6	6	4	7	2	5	9	4	5	6	5	2	10
3 cuota en mora	3	2	3	1	3	0	0	3	1	0	2	1	0
4 cuota en mora	2	2	1	3	1	3	0	0	2	0	0	1	2
5 cuota en mora	1	2	1	0	2	1	2	0	0	1	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	7	8	9	10	9	10	10	11	9	7	7	4	3
Activos en liquidación	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
TOTAL	287	287	286	285	283	282	282	280	280	279	278	276	274

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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	84,67%	85,71%	84,27%	84,56%	85,16%	85,46%	84,75%	84,29%	85,36%	85,66%	85,25%	85,14%	87,23%
1 cuota en mora	8,71%	7,32%	9,44%	8,07%	8,83%	7,80%	7,80%	9,29%	8,57%	9,32%	9,71%	11,59%	6,93%
2 cuotas en mora	2,09%	2,09%	1,40%	2,46%	0,71%	1,77%	3,19%	1,43%	1,79%	2,15%	1,80%	0,72%	3,65%
3 cuotas en mora	1,05%	0,70%	1,05%	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	1,07%	0,36%	0,00%	0,72%	0,36%	0,00%
4 cuotas en mora	0,70%	0,70%	0,35%	1,05%	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%	0,73%
5 cuotas en mora	0,35%	0,70%	0,35%	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%	0,00%	0,36%	0,36%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,44%	2,79%	3,15%	3,51%	3,18%	3,55%	3,55%	3,93%	3,21%	2,51%	2,52%	1,45%	1,09%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,72%	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.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2016, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 14,70% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,92%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2015, alcanzaban un 16,80% para la morosidad total y un 3,69% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	14.004	12.011	-	1.075	-	2.124	944	7.631	1.233
Total Prepagos	-	-	-	-	14.004	12.011	-	1.075	-	2.124	944	7.631	1.233
Prepagos Acumulados	2.757.713	2.757.713	2.757.713	2.757.713	2.771.717	2.783.728	2.783.728	2.784.803	2.784.803	2.786.927	2.787.871	2.795.503	2.796.735

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

Prepago	Saldo Insoluto 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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%
Prepagos Acumulados	32,87%	32,87%	32,87%	32,87%	33,04%	33,18%	33,18%	33,19%	33,19%	33,22%	33,23%	33,32%	33,33%

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

Prepago	Numero de Activos												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	2	1	0	1	0	1	1	1	1
Total Prepagos	0	0	0	0	2	1	0	1	0	1	1	1	1
Prepagos Acumulados	160	160	160	160	162	163	163	164	164	165	166	167	168

### **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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Prepagos Acumulados	33,20%	33,20%	33,20%	33,20%	33,61%	33,82%	33,82%	34,02%	34,02%	34,23%	34,44%	34,65%	34,85%

### **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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,91%	10,00%	0,00%	10,90%	0,00%	7,82%	9,80%	8,80%	9,50%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	157	165	-	171	-	162	235	169	235
Plazo Remanente	-	-	-	-	165	63	-	9	-	18	5	71	5

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

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

A septiembre de 2016 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 33,33%, y en septiembre de 2015 fue de un 32,87%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2015 y septiembre 2016, se ha registrado 1 vivienda vendida.-

A septiembre de 2016 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,48% y a septiembre de 2015 fue de un 1,16%. 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	8,89%	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,86%	8,86%	8,85%	8,85%
Relación Deuda/Garantía	35,46%	35,15%	34,93%	34,64%	34,36%	34,03%	33,71%	33,58%	33,26%	32,99%	32,77%	32,37%	32,32%
Plazo Transcurrido	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	170	171	172
Plazo Remanente	110	110	109	108	107	107	106	106	105	105	104	103	103

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

La relación deuda garantía a septiembre de 2016 fue de un 32,32% y a septiembre de 2015 fue de un 35,46% teniendo una variación a la baja de 3,14%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de 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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	1.511.087	1.402.876	1.402.876	1.402.876	1.333.070	1.333.070	1.333.070	1.224.722	1.224.722	1.224.722	1.180.163	1.180.163	1.180.163
Saldo Insoluto Total	2.811.524	2.727.039	2.727.039	2.727.039	2.681.392	2.681.392	2.681.392	2.597.643	2.597.643	2.597.643	2.578.133	2.578.133	2.578.133
Valor Par Preferente	1.532.546	1.409.507	1.416.145	1.422.783	1.339.367	1.345.675	1.351.983	1.230.522	1.236.317	1.242.112	1.185.756	1.191.340	1.196.924
Valor Par Total	2.856.709	2.741.730	2.756.420	2.771.111	2.695.890	2.710.397	2.724.905	2.611.792	2.625.937	2.640.081	2.592.223	2.606.309	2.620.395

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53
Razón Tasas	1,42	1,41	1,41	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos	1,59	1,69	1,68	1,66	1,72	1,69	1,68	1,81	1,79	1,77	1,82	1,78	1,76
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,85	0,84	0,83	0,83	0,81	0,80
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,60	1,69	1,68	1,66	1,73	1,71	1,70	1,81	1,79	1,77	1,82	1,79	1,78
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,33	1,43	1,39	1,38	1,44	1,44	1,40	1,49	1,49	1,50	1,52	1,51	1,52

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

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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	29.529	30.234	29.119	30.135	29.990	29.365	29.217	29.469	29.277	28.946	30.136	29.750	30.272
Ingresos deudores morosos	5.181	5.426	5.452	5.072	7.424	6.595	5.638	6.901	8.743	5.823	8.200	6.875	5.674
Ingresos por prepago	-	-	-	-	14.221	12.103	-	1.099	-	2.172	947	7.698	1.031

### **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	212	14.219	1.988	520	4.990	1.534	202	6.147	1.547	1.022	5.205	93	1.944
Pago Ordinario de Capital	0	47.485	0	0	46.419	0	0	46.101	0	0	44.559	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	21.334	0	0	19.914	0	0	18.855	0	0	17.385	0	0
Prepagos Preferentes	0	60.143	0	0	23.387	0	0	61.862	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 341

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

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

**I.13 Otros**

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