

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Estados financieros por los años terminados  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
e informe del auditor independiente

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de  
Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securitizadora Security S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securitizadora Security S.A., al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

## Otros asuntos – Nota Adicional

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. La nota adicional según NCG N° 286, contenidas en Nota 27 adjunta, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

## Otros asunto

El Análisis Razonado y Hechos relevantes, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Deloitte.

Febrero 28, 2017  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

***SECURITIZADORA SECURITY S.A.***

*Estados Financieros por los años terminados  
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016 e informe de los  
auditores independientes*

*Santiago, Chile*

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados de Situación Financiera Clasificados .....	3
Estados de Resultados Integrales por Función .....	4
Estados de Resultados Integrales .....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	6
Estados de Flujos de Efectivo Directo .....	7
Notas a los Estados Financieros	
1. Información de la Sociedad .....	8
2. Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios Contables aplicados.....	9
3. Efectivo y equivalentes al efectivo .....	21
4. Otros activos financieros corrientes .....	21
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	22
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	23
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente .....	23
8. Inventarios corrientes.....	24
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos .....	25
10. Activos intangibles .....	28
11. Propiedades, planta y equipo Neto .....	29
12. Otros pasivos financieros corrientes .....	31
13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	31
14. Otras provisiones corrientes.....	31
15. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	32
16. Otros pasivos no financieros corrientes .....	33
17. Ingresos y gastos.....	34
18. Movimientos de patrimonio.....	36
19. Remuneración del directorio .....	38
20. Medio ambiente .....	38
21. Política de dividendos.....	38
22. Contingencias, juicio y restricciones .....	38
23. Cauciones obtenidos de terceros.....	39
24. Sanciones .....	39
25. Política de administración del riesgo financiero.....	39
26. Hechos posteriores.....	41
27. Nota adicional según NCG N° 286.....	42

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre de 2016

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2016</b> <b>M\$</b>
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	69.148	107
Otros activos financieros corrientes	(4)	-	202.595
Otros activos no financieros, corriente	(5)	7.992.945	18.275
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	75.738	37.875
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	(7)	609.536	950.607
Inventarios corrientes	(8)	266.783	-
Activos por impuestos corrientes	(9)	900	1.000
<b>Total activos corrientes</b>		<b>9.015.050</b>	<b>1.210.459</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(10)	729	197
Propiedades, planta y equipo Neto	(11)	61.163	69.503
Activos por impuestos diferidos	(9)	700.078	977.305
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>761.970</b>	<b>1.047.005</b>
<b>Total Activos</b>		<b>9.777.020</b>	<b>2.257.464</b>
 <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	(12)	147	192.800
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	5.561	1.479
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	(7)	1.473.320	25.485
Otras provisiones corrientes	(14)	2.882	1.307
Pasivos por impuestos corrientes	(9)	2.970	1.125
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(15)	23.656	23.367
Otros pasivos no financieros corrientes	(16)	5.394.265	9.270
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>6.902.801</b>	<b>254.833</b>
 <b>Patrimonio Neto</b>			
Capital emitido		3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(619.584)	(1.491.172)
<b>Patrimonio Neto, Total</b>	(18)	<b>2.874.219</b>	<b>2.002.631</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<b>9.777.020</b>	<b>2.257.464</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Resultados Integrales por Función

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

	Nota	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
<b>Margen Bruto</b>			
Ingresos de actividades ordinarios	(17)	1.003.753	139.733
<b>Total Margen Bruto</b>		<b>1.003.753</b>	<b>139.733</b>
<b>Otras partidas de operación</b>			
Otros ingresos, por función	(17)	772.875	180.831
Gastos de administración	(17)	(623.578)	(664.793)
Otras ganancias (pérdidas)	(17)	2.876	-
Costos financieros		(12.450)	(1.320)
Resultados por unidades de reajuste		6.179	9.215
<b>Total otras partidas de operación</b>		<b>145.902</b>	<b>(476.067)</b>
Resultado antes de Impuestos		1.149.655	(336.334)
Ingreso por impuesto a las ganancias	(9)	(278.067)	138.483
<b>Pérdida de actividades continuadas después de impuesto</b>		<b>871.588</b>	<b>(197.851)</b>
<b>Pérdida del período</b>		<b>871.588</b>	<b>(197.851)</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		871.588	(197.851)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>871.588</b>	<b>(197.851)</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Estados de resultados integrales</b>		
Pérdida del período	871.588	(197.851)
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>871.588</b></u>	<u><b>(197.851)</b></u>
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	871.588	(197.851)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>871.588</b></u>	<u><b>(197.851)</b></u>



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del período	3.468.183	25.620	(1.491.172)	2.002.631
Ganancia (pérdida)	-	-	871.588	871.588
Incrementos por aumento de Capital	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la partic. de la propiedad	-	-	-	-
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>(619.584)</b>	<b>2.874.219</b>

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del período	2.438.071	25.620	(1.293.321)	1.170.370
Ganancia (pérdida)	-	-	(197.851)	(197.851)
Incrementos por aumento de Capital	1.030.112	-	-	1.030.112
Incremento (disminución) por cambios en la partic. de la propiedad	-	-	-	-
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>(1.491.172)</b>	<b>2.002.631</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Nota	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		770.914	138.700
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos	(8)	1.297.691	114.249
Otros cobros por actividades de operación		12.857.511	-
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(449.034)	(218.484)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		(5.378.592)	(934.851)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(341.565)	(474.164)
Otros pagos por actividades de operación		(99.638)	(7.823)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones</b>		<b><u>8.657.287</u></b>	<b><u>(1.382.373)</u></b>
Intereses pagados		124	(68)
Intereses recibidos		801	11.383
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(1.126)	(1.125)
Otras entradas (salidas) de efectivo		107.088	(12.051)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b><u>106.887</u></b>	<b><u>(1.861)</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Compras de propiedades, planta y equipo	(11)	(681)	(404)
Compras de activos intangibles	(10)	(837)	-
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(1.518)</u></b>	<b><u>(404)</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones	(18)	-	1.030.112
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	(12)	651.760	323.193
Reembolsos de préstamos	(12)	(856.686)	(131.664)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7)	(8.488.689)	-
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b><u>(8.693.615)</u></b>	<b><u>1.221.641</u></b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b><u>69.041</u></b>	<b><u>(162.997)</u></b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b><u>69.041</u></b>	<b><u>(162.997)</u></b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	107	163.104
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	(3)	<b><u>69.148</u></b>	<b><u>107</u></b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y el 31 de diciembre de 2016

#### **Nota 1 - Información de la Sociedad**

La sociedad Securitizadora Security S.A., se constituyó como sociedad anónima cerrada, por escritura pública el 21 de octubre de 1997, con el objeto exclusivo de adquirir los créditos a que se refiere el artículo N°135 de la Ley N°18.045 del año 1981 y las normas legales complementarias, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

Por resolución exenta número trescientos sesenta y nueve del 12 de diciembre de 1997 de la Comisión para el Mercado Financiero, se autorizó la existencia de la Sociedad y se aprobaron sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Comisión para el Mercado Financiero con el número 640, el 1 de abril de 1998.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 29 de noviembre de 2005, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de septiembre de 2008, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de "Securitizadora Security S.A.", escritura protocolizada con fecha 25 de septiembre de 2008 en notaría Guillermo Le-Fort Campo.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficina central (casa matriz) ubicado en la ciudad de Santiago en Augusto Leguía Sur N° 70 Piso 5, comuna Las Condes, y su página web es [www.securitizorasecurity.cl](http://www.securitizorasecurity.cl).

La Entidad dominante directa de la Sociedad, es el Grupo Security S.A.

Para el período al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene 3 trabajadores (3 en 2016).

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados.**

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad:

#### **a) Período contable**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### **b) Base de presentación**

Los estados financieros de Securitizadora Security S.A. por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera “NIIF” (o “IFRS” en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los períodos terminado en esa fecha.

Las notas a los estados financieros contienen información adicional a lo presentado en los estados financieros, en ellos se suministran descripciones narrativas o desagregación en forma clara, relevante, fiable y comparable.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados.**

#### **b) Base de presentación (continuación)**

##### **- Negocio en marcha**

Los presentes estados financieros han sido preparados considerando el principio de empresa en marcha y en ese ámbito, la administración ha estimado que a la fecha no existen indicios internos ni externos, que pudieren afectar la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

##### **- Declaración de cumplimiento**

Los presentes estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Securitizadora Security S.A., los estados financieros de la Sociedad por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacional de Información Financiera.

Con fecha 22 de enero de 2018 en Sesión ordinaria de Directorio se aprobaron los presentes Estados Financieros.

#### **c) Moneda funcional**

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Peso Chileno). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de preparación y presentación de los estados financieros de la entidad.

#### **d) Conversión**

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento se muestran a la cotización vigente al cierre de cada período.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **e) Uso de estimaciones y juicio**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, al respecto dicho Directorio manifiesta expresamente que se han aplicado íntegramente todos los principales principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunas partidas de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

**Deterioro de activos:** La Sociedad revisa el valor libro de los activos tangibles e intangibles para determinar si existe cualquier indicio que su valor libro no puede ser recuperable, de existir algún indicio, dicho valor del activo se estima para determinar el deterioro de valor.

**Deterioro de intangibles:** La Sociedad a través del tiempo ha adquirido paquetes computacionales que permiten el desarrollo de las operaciones normales, estas aplicaciones requieren habitualmente de actualizaciones y mejoras que le permiten mantenerse vigentes, en el desarrollo de estas actualizaciones los costos incurridos son capitalizados y amortizados en el plazo en que se estima los beneficios futuros asociados se recuperarán, considerando su obsolescencia tecnológica.

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

#### **f) Cuentas por cobrar**

En el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, la Sociedad presenta principalmente las operaciones de cobranza de la Administración maestra a los patrimonios separados.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **g) Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada ejercicio se registra contra el resultado del ejercicio y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La vida útil estimada de cada uno de los ítems del activo fijo es la siguiente:

	<b>Período</b>	<b>Vida mínima</b>	<b>Vida máxima</b>
Plantas y equipos	Meses	36	120

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

#### **h) Activos intangibles**

Los activos intangibles corresponden principalmente a licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales, su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten. La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo, dicha vida útil estimada es de 3 años, y ha sido determinada en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **h) Activos intangibles (continuación)**

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo. Todos los otros desembolsos, tales como marcas, plusvalía, capacitaciones u otros generados internamente, son reconocidos en resultado cuando se incurre en ellos.

El método de amortización, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas, son revisados por la Administración al cierre de cada estado financiero.

#### **i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se ha determinado en conformidad con las disposiciones legales vigentes. Los efectos futuros por cambios en la legislación tributaria vigente o cambios en la tasa de impuestos serán reconocidos por la Sociedad a partir de la fecha en que la Ley que apruebe dichos cambios sea publicada.

Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Lo impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que sean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”. Por lo tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan revertir los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014.

Esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, a contar del año 2017 la tasa de impuesto será 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuida. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa de 27%.



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos (continuación)**

La Sociedad queda sujeta al régimen de tributación Sistema Integrado Parcial (SIP) del crédito por impuesto a la Primera Categoría con tasas del 25,5% en 2017 y el 27% en 2018, dado que sus accionistas corresponden a personas jurídicas.

#### **j) Beneficios a los empleados**

##### **j.1) Vacaciones del personal**

El costo anual por vacaciones y otros beneficios del personal son reconocidos sobre la base devengada.

##### **j.2) Otros beneficios o incentivos**

La Sociedad cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita, reconoce un pasivo por bonos a ejecutivos de Administración por cumplimiento de metas.

##### **j.3) Indemnizaciones por años de servicio**

La Sociedad no tiene acordado este beneficio contractualmente y, por tanto, no se ha constituido provisión por dicho concepto.

#### **k) Provisiones generales**

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de hechos pasados.
- Es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y que el monto de dichos recursos sea posible medir de manera fiable.

Las provisiones se registran a valor actual de los desembolsos que se estiman sean necesarios para liquidar la obligación, para lo anterior se utilizan las mejores estimaciones posibles para determinar el valor actual de las mismas.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

## **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **l) Reconocimiento de ingresos y gastos**

#### **l.1) Ingresos por prestación de servicios**

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con confiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con confiabilidad, que sea probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con confiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

#### **l.2) Gastos**

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

### **m) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos y el efectivo equivalente que comprende inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fácil de convertir en efectivo, que no superen los 90 días desde su fecha de adquisición y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

En la preparación del estado de flujos de efectivo de la Sociedad, se utilizaron las siguientes definiciones:

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **m) Efectivo y equivalente de efectivo (continuación)**

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

#### **n) Operaciones de pacto con retroventa**

Las compras de instrumentos financieros con pactos de retroventa se valorizan al valor de compra más los intereses devengados, según tasa de interés implícita determinada entre el valor de compra y el valor comprometido a vender a la fecha del compromiso. Estos instrumentos son presentados formando parte del efectivo y efectivo equivalente.

#### **ñ) Valorización de instrumentos financieros**

Los activos financieros se reconocerán en los estados financieros cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros mantenidos por Securitizadora Security S.A. se clasificarán de la siguiente forma:

Para negociación: Corresponderán a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **ñ) Valorización de instrumentos financieros (continuación)**

Los activos financieros para negociación se valorizarán a su valor razonable a la fecha de cada cierre de estados financieros, en donde, de acuerdo con NIC 39, las utilidades y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluirán en los resultados netos del período.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo. Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y calificación de riesgo equivalente).

#### **o) Clasificación corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de su plazo de vencimiento, es decir, aquellos cuyo vencimiento es inferior a un año se clasifican como “corriente” y los que cuyo vencimiento es superior a un año como “no corrientes”, dentro del ciclo normal de operaciones de la Sociedad.

#### **p) Transacciones con partes relacionadas**

La Sociedad revela al cierre en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con empresas relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24.

#### **q) Segmento de negocios**

La Sociedad basa su designación de segmentos en función del principal ítem de ingreso que es la administración maestra cobrada a los patrimonios separados por su administración, y la compra de activos para su posterior emisión de Bonos Securitizados.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **q) Segmento de negocios (continuación)**

De acuerdo con lo anterior, La Sociedad es por sí misma un solo segmento dada las características definidas por el NIIF 8, considerando que el Directorio y Gerente General de la Sociedad, realizan la función de administrar y medir en forma periódica el comportamiento de los negocios como un conjunto.

La distribución geográfica de sus activos y pasivos están relacionados con un solo lugar, Chile. Además y relacionado con lo descrito precedentemente, son servicios locales y cuya moneda principal de utilización es el peso chileno.

#### **r) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados**

Los fundamentos para que la Sociedad (“Patrimonios Común”) no consolide con sus Patrimonios Separados según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) N°10, se basan principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estrategias y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados solo en el caso BSECS-5, BSECS-9 y BSECS-14, es de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficit son de cargo del tenedor de la Serie más subordinada de la respectiva emisión, no teniendo el patrimonio común ninguna responsabilidad sobre dichos déficit.

#### **s) Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2017.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

- a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Las Enmiendas, que han entrado en vigor a partir del 1 de enero 2017, no tienen un efecto significativo en los estados financiero de Securitizadora Security S.A.

- b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 9, Instrumentos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmienda a NIIF10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

La administración de Securitizadora Security S.A., considera que las modificaciones de las NIIF 9 y NIIF 15 no tendrá impacto relevante sobre sus Estados Financieros, se está evaluando el impacto de la aplicación de la NIIF 16, de la cual no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que tendrá hasta que se realice una revisión detallada.

La administración, no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de la NIIF 17. En opinión de la administración, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros de Securitizadora Security S.A.

#### t) Cambio contable

Durante los períodos comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados (continuación).

#### u) Inventarios corrientes

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para Securitizar al 31 de diciembre de 2017, los cuales se presentan a su valor de adquisición, y corresponden a contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables definidos en el DFL 251 y contratos de arriendos con promesa bilateral de compra originado al amparo de la ley 19.281. Estos activos son adquiridos de acuerdo al artículo N.135 de la ley N.18.045 de Mercado de Valores.

### Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, el efectivo equivalente comprende inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fácil de convertir en efectivo y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Disponible	69.148	107
<b>Totales</b>	<b>69.148</b>	<b>107</b>

### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Corresponden a aquellos Bonos adquiridos por la Securitizadora con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precio de compra y venta.

La valorización se realiza según lo señalado en Nota 2 ñ) y la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017, y el 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

#### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2016</b> <b>M\$</b>
BSECS-9E1 y BSECS-11E2	-	191.137
Interés por recibir Bonos Mezanine (a)	-	11.458
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>202.595</b>

- a) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde al devengo de los intereses de la Serie BSECS-9E1 y BSECS-11E2 Bonos Mezanine de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Emisión. Estos Bonos Mezanine fueron vendidos en diciembre 2017, generando un resultado de M\$623.219 que se presenta en la línea otros ingresos por función del estado de resultados por función.

#### Nota 5 - Otros activos no financieros, Corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros, corriente es el siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2016</b> <b>M\$</b>
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados (a)	3.870	1.994
Otros gastos anticipados (b)	131.092	16.281
Deudores varios (c)	39.402	-
Otros activos circulantes ( d)	7.818.581	-
<b>Totales</b>	<b>7.992.945</b>	<b>18.275</b>

- a) Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 corresponde a fondos a rendir de los Patrimonios Separados por pagos efectuados por la Administradora por cuenta de estos.
- b) Al 31 de diciembre 2017 corresponde a un proyecto de Securitización BSECS-15 M\$27.185 y proyecto IDB M\$103.907.
- c) Al 31 de diciembre 2017 corresponde a gastos incurridos por la formación del Patrimonio Separado BSECS-14 por cobrar a Hipotecaria la Construcción S.A. M\$ 30.553 y recaudación existencias M\$8.849.
- d) Al 31 de diciembre 2017, se mantienen saldos por cobrar a Banco de Chile (Representante de los Tenedores de Bonos) los que corresponden a los saldos por cobrar por la colocación de los Bonos serie A, B, C, y D.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Administración maestra de la cartera	<u>75.738</u>	<u>37.875</u>
<b>Totales</b>	<b><u>75.738</u></b>	<b><u>37.875</u></b>

La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral y semestral de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos de emisión y son reajustados de acuerdo a la variación de la unidad de fomento, y a la estructuración de Bonos.

### Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente

#### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
96.803.620-3	Asesorías Security S.A.	-	10.348
76.459878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	<u>609.536</u>	<u>940.259</u>
	<b>Totales</b>	<b><u>609.536</u></b>	<b><u>950.607</u></b>

#### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
96.905.260-1	Capital S.A.	11	62
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	1.473.217	24.418
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	92	91
85.633.900-9	Travel Security S.A.	<u>-</u>	<u>914</u>
	<b>Totales</b>	<b><u>1.473.320</u></b>	<b><u>25.485</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente (continuación)

#### c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

El detalle de las transacciones más significativas con entidades relacionadas es el siguiente:

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2017		31.12.2016	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	(Cargo)/Abono M\$	M\$	(Cargo)/Abono M\$
Asesorías Security S.A.	96803620-3	Matriz común	Asesorías	-	-	10.348	10.348
Banco Security	97053000-2	Matriz común	Línea crédito	-	(12.422)	192.800	(1.321)
Edificio Security	56084440-9	Matriz común	Gastos Comunes	3.883	(3.883)	3.699	(3.699)
Capital S.A.	96905260-1	Matriz común	Asesorías	119.448	(119.448)	96.004	(96.004)
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-	Matriz común	Gestión venta	-	-	24.418	(24.418)
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-	Matriz común	Venta M.H.E	-	-	980.259	30.025
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-	Matriz común	Compra MHE	1.659.165	-	-	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-	Matriz común	Compra LH	4.054.765	-	-	-
Hipotecaria Security Principal S.A	96.538.310-	Matriz común	M. H. Endosables	-	-	949.886	18.746
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99301000-6	Matriz común	Arriendos	21.297	(21.297)	16.937	(16.937)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99301000-6	Matriz común	Seguros	3.546	(3.546)	6.644	(6.644)
Travel Security S.A.	85633900-9	Matriz común	Pasajes	-	-	914	(914)
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Asesorías	7.294	(7.294)	8.536	(8.536)
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Pactos	-	801	1.091.260	11.383
<b>Totales</b>				<b>5.869.398</b>	<b>(167.089)</b>	<b>3.381.705</b>	<b>(87.971)</b>

Todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de Mercado.

### Nota 8 – Inventarios corrientes

La composición del rubro Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

N° Cont.	Originados	Saldo	Saldo
		31.12.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
12	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	198.203	
2	Hipotecaria Security Principal S.A.	68.580	-
<b>Totales</b>		<b>266.783</b>	<b>-</b>

Son contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables y de Leasing Habitacional que se van acopiando para la formación de un Patrimonio Separado.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta

#### a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Gastos capacitación Sence	900	1.000
<b>Totales</b>	<b>900</b>	<b>1.000</b>

#### b) Pasivos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de pasivo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Impuestos adicional (gasto rechazado)	840	1.125
Impuestos remesas extranjero	2.130	-
<b>Totales</b>	<b>2.970</b>	<b>1.125</b>

#### c) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

Conceptos	31.12.2017		31.12.2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión de vacaciones	6.387	-	5.959	-
Resultados diferidos Patrim. Separados	-	818.905	-	596.446
Otros resultados diferidos	1.072	33.618	876	4.152
Pérdida tributaria	1.545.142	-	1.539.136	-
Provisión de Bonos	-	-	31.932	-
<b>Sub totales por concepto</b>	<b>1.552.601</b>	<b>852.523</b>	<b>1.577.903</b>	<b>600.598</b>
<b>Totales por concepto</b>	<b>700.078</b>		<b>977.305</b>	

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)**

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.780, “Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario”. Esta ley, entre otros aspectos, reemplaza el sistema de tributación vigente a esa fecha y establece dos nuevos sistemas; “Sistema Renta Atribuida” y “Sistema Parcialmente Integrado”, aumentando de forma progresiva la tasa de Impuesto a la Renta para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

En Securitizadora Security S.A., por corresponder a una sociedad anónima cerrada, el sistema que le aplica por defecto es el “Sistema Parcialmente Integrado”, aumentando de forma progresiva la tasa de Impuesto a la Renta para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 ( a un 21%, 22.5%, 24%, 25.5% y 27%).

El día 1 de Febrero del 2016 la Presidenta de la república de Chile, firmó la ley 20.899 “simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones Legales tributarias.” La nueva ley de materia impositiva, modifica los impuestos a las rentas y el Impuesto al Valor Agregado, entre otros. Esta ley tiene inicio de vigencia el 8 de febrero de 2016, fecha de publicación en el diario oficial.

En opinión de la administración, esta nueva ley no afecta en su contenido ni en su conjunto a los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

#### **d) Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$5.722.748, y para el período terminado al 31 de diciembre de 2016 de M\$5.700.505, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo de Utilidades Tributables de la Sociedad presenta saldos negativos que ascienden a M\$5.736.513 y M\$5.714.013, respectivamente.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)

#### e) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2016 M\$</b>
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>		
Gastos Tributario Corriente (Impuesto Único art 21 LIR)	(840)	(1.125)
Ajuste gasto tributario (ejercicio anterior)	-	7
Ajuste por activos o pasivos por impuesto diferido del período	<u>(277.227)</u>	<u>139.601</u>
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>	<b><u>(278.067)</u></b>	<b><u>138.483</u></b>

#### f) Conciliación

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal vigente con el gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva:

	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>
<b>Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos	1.149.655	(336.334)
Tasa legal de impuestos vigente	25,5%	24%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	293.162	(80.719)
C.M. Pérdida Tributaria	(27.619)	(35.533)
Incremento en tasa	11.681	(19.893)
C.M Patrimonio	3	(3.456)
Otros	<u>840</u>	<u>1.118</u>
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>278.067</u>	<u>(138.483)</u>
Tasa impositiva efectiva	<b><u>24,19%</u></b>	<b><u>41,17%</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los costos de adquisición y desarrollo que se incurran en relación con los activos intangibles (sistemas informáticos desarrollados por terceros principalmente) se registrarán con cargo a “Activos intangibles” del Estado de Situación Financiera.

Los costos de mantenimiento de los activos intangibles se registrarán con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurran.

Los activos de vida útil definida son valorizados a su costo de adquisición menos las amortizaciones y deterioros de valor acumulados. La vida útil ha sido calculada en función del plazo que se espera se obtengan beneficios económicos, amortizándose linealmente entre 1 y 3 años desde la fecha de inicio de explotación.

La Sociedad aplicará test de deterioro cuando existan indicios de que el valor libro excede el valor recuperable del activo intangible, al cierre de los ejercicios informados.

- a) El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	31.12.2017		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	58.273	(57.576)	697
Licencias	4.138	(4.106)	32
<b>Totales</b>	<b>62.411</b>	<b>(61.682)</b>	<b>729</b>

  

	31.12.2016		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	57.436	(57.436)	-
Licencias	16.720	(16.523)	197
<b>Totales</b>	<b>74.156</b>	<b>(73.959)</b>	<b>197</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía (continuación)

b) Cuadro de movimientos

	<b>Programas Informáticos</b>	<b>Licencias</b>	<b>Total Activos Intangibles</b>
	<b>neto</b>	<b>neto</b>	<b>neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2017</b>	-	197	197
Adiciones	837	-	837
Amortización	(140)	(165)	(305)
<b>Saldo final al 31/12/2017</b>	<b>697</b>	<b>32</b>	<b>729</b>

	<b>Programas Informáticos</b>	<b>Licencias</b>	<b>Total Activos Intangibles</b>
	<b>neto</b>	<b>neto</b>	<b>neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2016</b>	-	541	541
Adiciones	-	-	-
Amortización	-	(344)	(344)
<b>Saldo final al 31/12/2016</b>	<b>-</b>	<b>197</b>	<b>197</b>

### Nota 11 - Propiedades, planta y equipo

- a) El detalle de Propiedades Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	<b>31.12.2017</b>		
	<b>Valor Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Máquinas de oficina	15.413	(14.167)	1.246
Muebles de oficina	17.911	(17.911)	-
Otros activos fijos	80.579	(20.662)	59.917
<b>Totales</b>	<b>113.903</b>	<b>(52.740)</b>	<b>61.163</b>



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 11 - Propiedades, planta y equipo (continuación)

	<b>31.12.2016</b>		
	<b>Valor Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Máquinas de oficina	14.732	(13.411)	1.321
Muebles de oficina	17.911	(17.911)	-
Otros activos fijos	80.579	(12.397)	68.182
<b>Totales</b>	<b>113.222</b>	<b>(43.719)</b>	<b>69.503</b>

#### b) Cuadro de movimientos

	<b>Propiedades Planta y Equipo</b>			
	<b>Máquina de oficina neto</b>	<b>Muebles de oficina neto</b>	<b>Otros activo fijos neto</b>	<b>Total P. P y neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2017</b>	<b>1.321</b>	-	<b>68.182</b>	<b>69.503</b>
Adiciones	681	-	-	681
Depreciación	(756)	-	(8.265)	(9.021)
<b>Saldo final al 31/12/2017</b>	<b>1.246</b>	-	<b>59.917</b>	<b>61.163</b>

	<b>Propiedades Planta y Equipo</b>			
	<b>Máquina de oficina neto</b>	<b>Muebles de oficina neto</b>	<b>Otros activo fijos neto</b>	<b>Total P. P y neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2016</b>	<b>1.594</b>	-	<b>76.446</b>	<b>78.040</b>
Adiciones	404	-	-	404
Depreciación	(677)	-	(8.264)	(8.941)
<b>Saldo final al 31/12/2016</b>	<b>1.321</b>	-	<b>68.182</b>	<b>69.503</b>

No existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Además, no existen bienes de inmovilizado material que se encuentren temporalmente fuera de servicio; bienes que estando totalmente amortizados, se encuentren todavía en uso; ni bienes retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 12 – Otros pasivos financieros corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Linea Sobregiro Banco Security	-	192.800
Cuenta corriente	147	-
<b>Totales</b>	<b>147</b>	<b>192.800</b>

### Nota 13 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Proveedores	5.561	1.479
<b>Totales</b>	<b>5.561</b>	<b>1.479</b>

### Nota 14 – Otras provisiones corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración, es la siguiente:

Concepto	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Provisión de auditoría (a)	375	389
Provisión gastos legales (b)	2.475	623
Provisiones varias (c)	32	295
<b>Totales</b>	<b>2.882</b>	<b>1.307</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 14 – Otras provisiones corrientes (continuación)

- a) **Provisión de auditoría**  
Corresponde a cobros de servicios de auditoría externa.
- b) **Provisión de gastos legales**  
Corresponde a los servicios profesionales de abogados externos.
- c) **Provisión varias**  
Corresponde a servicios generales.

Los movimientos de las provisiones son los siguientes:

	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2017</b>	<b>1.307</b>
Provisiones constituidas	51.269
Aplicación de provisiones	(49.463)
Liberación de provisiones	(231)
<b>Saldo Final al 31/12/2017</b>	<b>2.882</b>

	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2016</b>	<b>37.425</b>
Provisiones constituidas	14.546
Aplicación de provisiones	(48.577)
Liberación de provisiones	(2.087)
<b>Saldo Final al 31/12/2016</b>	<b>1.307</b>

### Nota 15 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente, según Nota 2j.1):

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión vacaciones del personal	23.656	23.367
<b>Totales</b>	<b>23.656</b>	<b>23.367</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 15 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados (continuación)

Los movimientos de la provisión de vacaciones es la siguiente:

	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2017</b>	<b>23.367</b>
Provisiones constituidas	13.673
Aplicación de provisiones	(13.384)
<b>Saldo Final al 31/12/2017</b>	<b><u>23.656</u></b>

	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2016</b>	<b>43.317</b>
Provisiones constituidas	14.046
Aplicación de provisiones	(33.996)
<b>Saldo Final al 31/12/2016</b>	<b><u>23.367</u></b>

### Nota 16 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acreeedores varios	153	110
Impuestos retenidos	543	505
Impuesto único a los trabajadores	5.943	5.929
Imposiciones por pagar	1.523	2.726
Otros pasivos circulantes (a)	5.386.103	-
<b>Totales</b>	<b><u>5.394.265</u></b>	<b><u>9.270</u></b>

a) Esta cuenta por pagar corresponde a los contratos adquiridos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables a Hipotecaria la Construcción S.A.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 17 – Ingresos y gastos

#### a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios, según lo descrito en Nota 2 l l.1), al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2016</b> <b>M\$</b>
<b>Ingresos</b>		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	823.923	-
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	179.830	139.733
<b>Total ingresos</b>	<b><u>1.003.753</u></b>	<b><u>139.733</u></b>

#### b) Otros ingresos por función

La composición del rubro de otros ingresos por función se encuentra compuesto por los siguientes conceptos:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2016</b> <b>M\$</b>
Intereses ganados por inversión en bonos	12.059	8.178
Ingresos por operaciones financieras (pacto)	801	11.383
Intereses cupones Bonos	31.484	45.445
Otros ingresos operacionales	65.415	13.353
Asesorías en estructuración	39.897	10.348
Utilidad venta MHE	-	30.025
Utilidad venta Bonos Securitizados	623.219	-
Valorización Fair Value Bonos Securitizados	-	62.099
<b>Totales</b>	<b><u>772.875</u></b>	<b><u>180.831</u></b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

## Nota 17 – Ingresos y gastos (continuación)

### c) Gastos de administración

- c.1) El rubro de gastos de administración se encuentra compuesto por los siguientes conceptos:

	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2016 M\$</b>
Remuneraciones	(340.998)	(453.955)
Asesorías	(202.288)	(125.636)
Gastos de mantención	(47.334)	(38.151)
Utiles de oficinas	(340)	(306)
Depreciación y amortización	(9.326)	(9.285)
Gastos generales	(23.292)	(37.460)
<b>Totales</b>	<b><u>(623.578)</u></b>	<b><u>(664.793)</u></b>

- c.2) Las remuneraciones en gastos del personal corresponden a los gastos devengados en los ejercicios por remuneraciones y compensaciones de saldos a los empleados.

El gasto al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2016 M\$</b>
Sueldos y salarios	(256.333)	(344.977)
Beneficios a los empleados	(84.665)	(108.978)
<b>Totales</b>	<b><u>(340.998)</u></b>	<b><u>(453.955)</u></b>

### c.3) Otras ganancias

	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2016 M\$</b>
Otros ingresos	2.876	-
<b>Total</b>	<b><u>2.876</u></b>	<b><u>-</u></b>

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 18 - Movimientos de Patrimonio**

#### **Capital**

El capital inicial enterado el 21 de octubre de 1997, fue de M\$150.000 (histórico).

De acuerdo a la Ley N°18.045 sobre Sociedades Securitizadoras, según Artículo N°132, la Sociedad deberá mantener un capital en efectivo no inferior al equivalente a diez mil unidades de fomento.

El 17 de enero de 2006 se pagaron 3.785 acciones de pago por un valor de \$607.550 por acción, el Grupo Security S.A. efectuó un pago de M\$1.044.987 (histórico) correspondiente a la compra de 1.720 acciones y GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada efectuó un pago de M\$1.254.590 (históricos) correspondiente a la compra de 2.065 acciones.

Con fecha 13 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A..

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. compro y adquirió a GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada, la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A..

Con fecha 15 de diciembre de 2008 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda disminuir el capital hasta un monto de M\$1.845.977, pero sin reducir el número de acciones, y se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta. De lo expuesto anteriormente la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 27 de febrero de 2009, según resolución exenta N°118. La disminución de capital fue de M\$1.403.496, donde se absorbieron pérdidas acumuladas por M\$403.496, por lo tanto, la disminución efectiva de capital ascendió a M\$1.000.000.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.086.071 dividido en 4.215 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$352.000, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 18 - Movimientos de Patrimonio (continuación)

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

Con fecha 08 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112 las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 30 de junio de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

<b>31.12.2017</b>		
<b>Accionistas</b>	<b>Número acciones suscritas</b>	<b>Porcentaje acciones</b>
Grupo Security S.A.	10.333	99,96
Asesorías Security S.A.	4	0,04
<b>Total</b>	<b>10.337</b>	<b>100</b>

<b>31.12.2016</b>		
<b>Accionistas</b>	<b>Número acciones suscritas</b>	<b>Porcentaje acciones</b>
Grupo Security S.A.	10.333	99,96
Asesorías Security S.A.	4	0,04
<b>Total</b>	<b>10.337</b>	<b>100</b>



## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 18 - Movimientos de Patrimonio (continuación)**

En 2016 con el aumento de capital de la Sociedad de M\$1.030.112, que quedo dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, se mantuvo el porcentaje de participación de los accionistas.

En los Estados de Cambios en el Patrimonio neto, se encuentra el rubro Primas de emisión que corresponde al sobreprecio venta de acciones propias.

### **Nota 19 - Remuneración del directorio**

Los directores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por concepto de asesorías y/o dietas.

### **Nota 20 - Medio ambiente**

Debido a la naturaleza y al objeto social de Securitizadora Security S.A., el que corresponde a una sociedad de servicios financieros, no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas al medio ambiente u otro que pudiere afectar a la protección del medio ambiente.

### **Nota 21 - Política de dividendos**

De acuerdo a lo requerido en la Ley N° 18.046 artículo 79 sobre Sociedades Anónimas, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo de hasta un 30% de las utilidades líquidas, salvo acuerdo diferente adoptado en junta respectiva por la unanimidad de los accionistas o cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores. La Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no ha procedido a efectuar provisión por presentar pérdidas acumuladas en sus Estados Financieros.

### **Nota 22 – Contingencia, juicio y restricciones**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

## Nota 23 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, no existen cauciones que informar.

## Nota 24 - Sanciones

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

## Nota 25 - Política de administración del riesgo financiero

La Sociedad normalmente mantiene un alto porcentaje de sus activos en instrumentos líquidos, para hacer frente a sus obligaciones, mitigar los riesgos de tasas de interés que se produzcan en el mercado y eventualmente, tomar posición en bonos securitizados de propia emisión. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y dado el hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a la compra de activos para ser Securitizados, a los servicios de estructuración de bonos y administración maestra de los Patrimonios Separados.

## Cuadro de Liquidez:

	31.12.2017			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	69.148	-	-	69.148
Otros activos no financieros, corriente	7.992.945	-	-	7.992.945
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	75.738	-	-	75.738
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	609.536	-	-	609.536
Inventario corrientes	266.783	-	-	266.783
Activos por impuesto corrientes	900	-	-	900
<b>Total activos financiero</b>	<b>9.015.050</b>	-	-	<b>9.015.050</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	147	-	-	147
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.561	-	-	5.561
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	1.473.320	-	-	1.473.320
Pasivo por impuestos corrientes	2.130	-	840	2.970
Otros pasivos no financieros corrientes	5.394.265	-	-	5.394.265
<b>Total pasivos financiero</b>	<b>6.875.423</b>	-	<b>840</b>	<b>6.876.263</b>
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>2.139.627</b>	-	<b>(840)</b>	<b>2.138.787</b>

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### **Nota 25 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)**

#### **Valor razonable de activos y pasivos financieros**

La Sociedad determina el valor razonable de los instrumentos financieros tomando en cuenta:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.
4. Si la posición es activa o pasiva (en el caso de derivados, si se recibe o paga el flujo en el futuro).

De acuerdo a lo anterior la Sociedad clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios observables en mercados activos para el tipo de instrumento o transacción específico a ser valorizado.
- Nivel 2: Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: Precios cotizados para instrumentos similares, ya sea en mercados que son considerados activos o poco activos. Otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. En esta categoría se incluyen instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre ellos.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respecto de los instrumentos financieros (bonos) mantenidos para la negociación con efecto en resultado, corresponde a instrumentos sin cotización activa, que son valorizados utilizando técnicas de valorización para las cuales no existen datos observables relevantes en mercados activos y por lo tanto se clasifica en el Nivel 3.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 25 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

	31.12.2017			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-

  

	31.12.2016			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	-	202.595	202.595
<b>Total</b>	-	-	<b>202.595</b>	<b>202.595</b>

La Securitizadora ha requerido utilizar modelos internos y estadígrafos entregados por Clasificadores de Riesgo (no observables) junto a algunos parámetros externos observables (tasa de cero riesgos, spreads de instrumentos profundos, etc.) de modo de valorar los bonos en cartera. El modelo se concentra en la corrección del flujo futuro en función de la probabilidad de ocurrencia del escenario teórico elegido, esto sin corrección a nivel de tasa de descuento.

### Nota 26 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 de febrero) de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpretación.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

## Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286

### Información al 31 de diciembre de 2017

#### a) Ingresos Ordinarios

##### a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2017	del período 31.12.2017	Acumulados al 31.12.2017
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(364.156)	(4.849.086)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(367.416)	(5.188.237)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(454.828)	(7.067.268)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(91.677)	(304.694)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(297.249)	(4.114.386)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	38.365	275.702
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	174.806	(1.185.384)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(136.256)	(2.093.203)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(59.751)	(508.822)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	90.997	90.997

**Nota: el retiro de excedentes para el 2017 no aplica.**

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2016	del período 31.12.2016	Acumulados al 31.12.2016
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(344.350)	(4.484.930)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(351.018)	(4.820.821)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(458.601)	(6.612.440)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(36.314)	(213.017)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(299.446)	(3.817.137)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	18.560	237.337
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	30.505	(1.360.190)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(201.400)	(1.956.947)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(66.929)	(449.071)

**Nota: el retiro de excedentes para el 2016 no aplica.**

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286 (continuación)

#### b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2017

Concepto	Patrimonio BSECS-2	Patrimonio BSECS-3	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6
Costos de administración	(37.560)	(35.583)	(91.620)	(52.579)	(88.298)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	-	(5.919)	(21)
Pérdidas en liquidación de garantías	(13.324)	(20.167)	(56.967)	(20.044)	(31.329)
<b>Total</b>	<b>(50.884)</b>	<b>(55.750)</b>	<b>(148.587)</b>	<b>(78.542)</b>	<b>(119.648)</b>

Concepto	Patrimonio BSECS-7	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13	Patrimonio BSECS-14
Costos de administración	(87.006)	(251.923)	(145.989)	(190.708)	(68.601)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	(6.189)	(58.173)	(11.621)	(9.427)	-
Pérdidas en liquidación de garantías	(16.521)	(93.282)	(61.431)	(31.851)	-
<b>Total</b>	<b>(109.716)</b>	<b>(403.378)</b>	<b>(219.041)</b>	<b>(231.986)</b>	<b>(68.601)</b>

#### c) Principales características de los contratos

Patrimonio Separado	Destinatario del Excedente	Existencia Bonos Subordinados	Condiciones de pago Bonos Subordinado
BSECS-2 N.228 02/05/00	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-3 N.270 11/09/01	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-4 N.319 03/12/02	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-5 N.341 09/09/03	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-6 N.367 23/02/04	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "AA" preferente
BSECS-7 N.420 23/06/05	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "B" preferente
BSECS-9 N.495 06/03/07	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-10 N.510 16/08/07	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-13 N.582 27/04/09	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-14 N.866 06/09/17	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente

**Nota: no hay retiro anticipado de excedentes**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

## Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286 (continuación)

### d) Información adicional de los Patrimonios Separados

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Activo Securitizado</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-3 N.270 11/09/01	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-4 N.319 03/12/02	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-5 N.341 09/09/03	Mutuos Hipotecarios Endosables
BSECS-6 N.367 23/02/04	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-7 N.420 23/06/05	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-9 N.495 06/03/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-10 N.510 16/08/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-13 N.582 27/04/09	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-14 N.866 06/09/17	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administrador Primario</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-3 N.270 11/09/01	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-4 N.319 03/12/02	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Penta Hipotecario S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-7 N.420 23/06/05	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Hipotecaria Andes S.A. , Hipotecaria la Construcción S.A. e Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administrador Maestro y Coordinador</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Securitizadora Security S.A.
BSECS-3 N.270 11/09/01	Securitizadora Security S.A.
BSECS-4 N.319 03/12/02	Securitizadora Security S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Securitizadora Security S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Securitizadora Security S.A.
BSECS-7 N.420 23/06/05	Securitizadora Security S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Securitizadora Security S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Securitizadora Security S.A.

## HECHOS RELEVANTES

1. 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.
2. Con fecha 8 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado, a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.

3. Con fecha 30 de marzo de 2017 fue notificada la sentencia dictada por el árbitro Sr. Luis Ramón Arostegui Puerta de Vera, por medio de la cuál rechazó en todas sus partes la demanda notificada con fecha 2 de octubre de 2012 a Securitizadora Security S.A., que fuera interpuesta en su contra por Concreces Leasing S.A.
4. 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.

No existen otros hechos relevantes o esenciales al cierre de los presentes estados financieros.

**Juan Enrique Montes Molina**  
Gerente General



## **ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General Número 100 del 4 de Octubre de 2000 de la Comisión para el Mercado Financiero, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Securitizadora Security S.A.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. es una sociedad anónima especial constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, cuyos estatutos constan de la escritura pública de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Santiago don Álvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta número trescientos sesenta y nueve de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete de la Comisión para el Mercado Financiero, se autorizó la existencia de esta sociedad y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por esa Superintendencia conteniendo un extracto de los estatutos sociales fue inscrito a fojas treinta y un mil trescientos diez, número veinticinco mil trescientos sesenta y siete en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y siete y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha veintitrés de diciembre del mismo año.

# 1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas entre los estados financieros anuales.

## a) Estadísticas

### 1 Liquidez

	<u>diciembre-2017</u>	<u>diciembre-2016</u>	<u>diciembre-2015</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,31	4,75	3,41
- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,01	0,00	1,55
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	1,17	0,87	2,89

### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	2,40	0,13	0,09
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,52	0,12	0,07
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	100%	100%	100%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0%	0%	0%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	(92)	255	260

### 3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	9.777.020	2.257.464	1.275.874
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

### 4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b Ingresos de explotación	1.003.753	139.733	134.604
c Costos de explotación	(623.578)	(664.793)	(745.355)
d - Resultado Operacional	380.175	(525.060)	(610.751)
e - Gastos Financieros	(12.450)	(1.320)	(2.040)
f - Resultado No Operacional	769.480	188.726	80.478
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	1.162.105	(335.014)	(528.233)
h - Utilidad (perdida)	871.588	(197.851)	(338.664)

### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	36%	-12%	-58%
b - Rentabilidad del Activo	14%	-11%	-27%
c - Rendimiento Activos Operacionales	2%	-17%	No aplica
d - Utilidad por acción	207	(47)	(80)
e - Retorno de dividendos	0%	0%	0%

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2017 presenta una baja respecto a diciembre 2016, debido a que durante el año se realizó la colocación de bonos de BSECS14-A1 lo que generó un pasivo considerable por la compra de los activos y que se generan al momento de la colocación del bono.

La razón ácida “1” a diciembre de 2017 se mantiene a niveles cercano a cero por lo antes mencionado. La razón ácida “2” corrige la definición de activo disponible al incluir las cuentas “Otros Activos Financieros Corrientes”. A diciembre de 2017 es mayor al de diciembre de 2016 debido a un aumento en el activo circulante debido a compras de activos para securitizar que aun se encuentran en proceso de formalización.

### **b2) Endeudamiento**

Este índice a diciembre de 2017 es creciente respecto a los índices del año 2016 debido a la utilización de deuda para financiar sus operaciones para obtener activos para securitizar. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar.

La proporción de deuda corta es mayor a la de largo plazo debido principalmente a que la empresa se financia a corto plazo y que sus deudas, se refieren a proveedores y a líneas bancarias de sobregiro de corto plazo. Lo mismo ocurre con las deudas contraídas para financiar acopio de activos por securitizar.

La cobertura de gastos financieros a diciembre de 2017 es mejor a la de diciembre 2016 debido a las utilidades generadas por la securitización realizada durante 2017. El índice en “veces” se muestra negativo a diciembre de 2017 al ser negativos los gastos financieros, pero dada la liquidez la cobertura pasa a ser mejor que la del año pasado.

### **b3) Actividad**

Claramente, para Securitizadora Security este a sido una año de mucha actividad con un alto enfoque en la reactivación de la securitización hipotecaria en Chile. Esto a demandado muchos esfuerzo en reinsertar este concepto en el mercado institucional.

El total de activos a diciembre de 2017 en comparación a diciembre de 2016, se presenta alta debido, principalmente, a la colocación del bono BSECS14-A1, generando así una cantidad de activos importante. Vale decir que estos activos deben ser usados para aportar el activo subyacente al patrimonio separado ya emitido.

### **b4) Resultados**

Los ingresos de la Securitizadora se explican por su actividad estructuradora, las remuneraciones por administración maestra y la toma de riesgo en la colocación de los patrimonios separados y se puede ver que los resultados al cierre de diciembre de 2017 en comparación a los de diciembre de 2016 son mejores por la colocación de bonos antes mencionada. El resultado operacional a diciembre de 2017 es también positivo debido a lo antes comentado. A diciembre de 2017 y a diciembre de 2016 se presenta un resultado no

operacional positivo generado en gran medida por la colocación del bono antes mencionado.

El RAIIDAIE y de Utilidad (Perdida) de la compañía refleja la misma realidad comentada para el caso del resultado operacional.

## **b5) Rentabilidad**

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son positivos a diciembre de 2017 y son negativos a diciembre de 2016, debido a que en septiembre se coloca el bono BSECS-14A1. Los resultados reconocidos en esta operación hacen mejorar los indicadores en su totalidad, cosa que no ocurría para el periodo 2016. En el caso de los dividendos, cabe señalar que la compañía no ha repartido dividendos en los últimos años.

### **2. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.**

A diciembre de 2017 se reflejan activos que serán securitizados y no se presentan variaciones importantes en su valorización.

### **3. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.**

El mercado, y en especial, esta securitizadora, se ha concentrado, a la mejora de administración de las carteras y bonos que tiene debido a la baja actividad Securitizadora, aunque al cierre de estos estados financieros se refleja la colocación de la serie de bonos emitida en septiembre de 2017 y refleja una mejora sustancial en la mayoría de los indicadores de la sociedad.

### **4. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del periodo correspondiente.**

La Securitizadora obtiene flujos operacionales de tres fuentes: estructuración y emisión de bonos securitizados, administración de patrimonios separados y la toma de riesgo en la compra de cartera para ser securitizada.

Las actividades de inversión se explican por la compra de activos para Securitización y la inversión en valores negociables sustentados por los excedentes de caja disponibles de la Securitizadora.

Respecto a las cuentas vinculadas a actividades de financiamiento, incurre en endeudamiento material sólo para sustentar el acopio de activos para Securitización. Por esto, este último tipo de financiamiento es típicamente de corto plazo y transitorio pues está calzado en el tiempo con la venta de bonos securitizados sustentados por los citados activos.

## **5. Análisis de riesgo de mercado.**

### **a. Exposición al riesgo de tasas, moneda, etc.**

El patrimonio económico de la securitizadora pretende alcanzar una rentabilidad positiva y estable en UF, sin embargo, la escasez de papeles de corto plazo nominados en UF y los índices de IPC del último tiempo han dificultado que se logre este objetivo.

### **b. Política de cobertura de riesgo financiero.**

La compañía normalmente mantiene un alto porcentaje de sus activos en instrumentos líquidos. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y dado el hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a los servicios de estructuración, administración maestra, coordinación general de patrimonios separados y rentabilidad por inversiones.

En ocasiones, el endeudamiento y las razones de liquidez pueden sobrepasar límites normales. Estas circunstancias reflejan nuestra actividad estructuradora que obliga a acopiar activos en forma previa a su posterior venta a los respectivos patrimonios separados, generando un mayor nivel de riesgo financiero en la medida que no se logren vender los bonos que haya emitido.

También se puede incurrir en algún endeudamiento bancario de muy corto plazo para mantener la continuidad de la empresa.

### **c. Cambios en exposición al riesgo financiero.**

Tal como se comentó en las letras “a” y “b” de este número, la compañía ha experimentado cambios en su exposición a riesgos ya que se tomaron ciertos riesgos de tasas de interés al comprar cartera específicamente en BSECS9 (50%) y en BSECS11 (100%). Recientemente, se toma posición en los activos que sustentan la colocación antes mencionada.

### **d. Otros elementos de riesgo financiero.**

Hoy, las tasas reales cortas son positivas y bajas, lo que nos hace prever algún riesgo para la compañía, en particular para su patrimonio medido en UF.

### **e. Riesgo cambiario.**

Como la compañía no mantiene ni activos ni pasivos en moneda extranjera, la exposición al riesgo cambiario es nula.