

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2016 y 2015 e informe  
de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-10

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-10 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos 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 en las circunstancias, pero sin 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 contables 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 mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-10 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## Otros asuntos

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

Deloitte.

Febrero 27, 2017  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
11.010	Disponible		650.563	606.186
11.020	Valores negociables		108.746	126.348
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.996.900	2.077.358
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.017.485	2.097.186
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(20.585)	(19.828)
11.200	Otros activos circulantes		133.561	110.886
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.889.770</b>	<b>2.920.778</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		11.908.171	13.734.530
13.110	Activo securitizado largo plazo		11.908.171	13.734.530
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>11.908.171</b>	<b>13.734.530</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>14.797.941</b>	<b>16.655.308</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.483	18.857
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.952	3.955
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		392	392
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.176	989
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		142.090	80.820
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		23.109	12.605
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		986.649	1.129.995
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.169.241</b>	<b>1.247.999</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.549.158	17.130.122
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>15.549.158</b>	<b>17.130.122</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.722.813)	(1.542.643)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.722.813)	(1.542.643)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(197.645)	(180.170)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.920.458)</b>	<b>(1.722.813)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>14.797.941</b>	<b>16.655.308</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2015 31-12-2015
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	709.681	793.157
35.120	Intereses por inversiones	10.037	9.067
35.130	Reajustes por activos securitizados	415.407	658.953
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	26.266	24.316
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.161.391</b>	<b>1.485.493</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(102.566)	(105.180)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.868)	(15.856)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.572)	(1.572)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.338)	(3.965)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(677.185)	(742.216)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(475.765)	(739.200)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(18.093)	(21.104)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(93.258)	(68.879)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(20.231)	(28.678)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.410.452)</b>	<b>(1.728.227)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	51.416	62.564
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(197.645)</b>	<b>(180.170)</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10**

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 2,9%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,9	3,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.347,98 y \$25.629,09, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$20.585 y M\$19.828 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.483 (M\$18.857 al 31 de diciembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	310	472
Cuentas de resultados	IPC	2.552	4.187
Déficit acumulados	IPC	48.554	57.905
Totales		51.416	62.564

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	72.421
Fondos Mutuos Security Plus	\$	108.746	-
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	-	53.927
Totales		108.746	126.348

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	330	336	66.937	67.316
4 o más	35	32	35.793	29.679
<b>Totales</b>	<b>365</b>	<b>368 (a)</b>	<b>102.730</b>	<b>96.995</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.304 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (1.350 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 103 meses (114 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	1.666.442	1.700.151	9.836.145	11.134.337	11.502.587	12.834.488	10,38
Aj. Tasa valorización	351.043	397.035	2.072.026	2.600.193	2.423.069	2.997.228	4,9
Prov. Activos securitizados	(20.585)	(19.828)	-	-	(20.585)	(19.828)	
<b>Totales</b>	<b>1.996.900</b>	<b>2.077.358</b>	<b>11.908.171</b>	<b>13.734.530</b>	<b>13.905.071</b>	<b>15.811.888</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	25.294	8.588
Activos Securitizados en mora (b)	102.730	96.995
Otros	5.537	5.303
<b>Totales</b>	<b>133.561</b>	<b>110.886</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	6.872	14.242
Administración maestra (b)	4.611	4.615
<b>Totales</b>	<b>11.483</b>	<b>18.857</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	8.247	3.125
Seguros	14.862	9.480
<b>Totales</b>	<b>23.109</b>	<b>12.605</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.067.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 231 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2016	M\$ 2015	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.128.739	1.210.815	nacional
Obligaciones por prepago								(142.090)	(80.820)	
Total porción corto plazo								986.649	1.129.995	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	263.252	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.875.759	7.513.749	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	44.475	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.183.371	1.445.275	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	64.679	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.720.952	1.656.308	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	25.872	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	688.391	662.529	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	66.116	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.759.187	1.693.114	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	162.416	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.321.498	4.159.147	nacional
Total largo plazo								15.549.158	17.130.122	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2016		31-12-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.674.259)	-	(1.442.894)	-
Revalorización de excedentes	(48.554)	-	(56.273)	-
Déficit del ejercicio	-	(197.645)	-	(175.092)
Saldo final	(1.722.813)	(197.645)	(1.499.167)	(175.092)
Saldo actualizado	-	-	(1.542.643)	(180.170)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(6.358)	(10.352)
Seguros	(a)	(2.355)	(5.715)
Otros gastos	(a)	(11.518)	(12.611)
Totales		(20.231)	(28.678)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	16.632	13.377
Ventas de viviendas	9.434	-
Bienes recuperados	-	8.007
Otros	200	2.932
<b>Totales</b>	<b>26.266</b>	<b>24.316</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

El detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (84.076)	(86.678)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (18.490)	(18.502)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.338)	(3.965)
Remuneración banco pagador	(4) (1.572)	(1.572)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (15.868)	(15.856)
<b>Totales</b>	<b>(125.920)</b>	<b>(128.150)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	650.563	606.186
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	108.746	126.348
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.017.485	2.097.186
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(20.585)	(19.828)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	133.561	110.886
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11.908.171	13.734.530
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	872.285	823.592
	\$REAJUSTABLES	13.925.656	15.831.716
TOTAL ACTIVOS		14.797.941	16.655.308

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.483	18.857
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.952	3.955
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	392	392
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.176	989
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	142.090	80.820
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	23.109	12.605
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	986.649	1.129.995
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	165.199	93.425
	\$REAJUSTABLES	1.004.042	1.154.574
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.169.241	1.247.999



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.584.837	4,0%	1.465.267	4,0%	2.825.655	4,0%	-	-	5.875.759
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.183.371	4,0%	1.183.371
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.720.952	4,0%	1.720.952
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	688.391	4,0%	688.391
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.759.187	4,0%	1.759.187
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.321.498	4,0%	4.321.498
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.584.837</b>		<b>1.465.267</b>		<b>2.825.655</b>		<b>9.673.399</b>		<b>15.549.158</b>

**31-12-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.841.843	4,0%	1.702.884	4,0%	3.716.160	4,0%	252.862	4,0%	7.513.749
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.445.275	4,0%	1.445.275
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.656.308	4,0%	1.656.308
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	662.529	4,0%	662.529
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.693.114	4,0%	1.693.114
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.159.147	4,0%	4.159.147
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.841.843</b>		<b>1.702.884</b>		<b>3.716.160</b>		<b>9.869.235</b>		<b>17.130.122</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	31-12-2016	31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	42.492	37.903	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	608.071	568.283	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	72.421	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	108.746	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	53.927	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Con fecha 5 de agosto de 2015, Humphreys Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la series C desde “AA-” a “AA”

Con fecha 7 de agosto de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series D desde “A” a “AA-” y la serie E desde “BB” a “BBB”.

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 ejercicio 2016.

Con fecha 14 de julio de 2016, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series C desde “AA” a “AAA” y la serie D desde “BBB+” a “A-”.

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$608.041.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión (27 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1304
Saldo Insoluto Total	22.739.650	11.440.007
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.908	10.056
Tasa de Originación	10,39%	10,29%
Plazo Transcurrido	19	130
Plazo Remanente	212	103
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	46,81%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1304

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	263.252	1.726	1.726	222	108	4,00%
BSECS-10B	141.000	44.475	705	705	222	108	4,00%
BSECS-10C	45.000	64.679	225	225	222	108	4,00%
BSECS-10D	18.000	25.872	90	90	222	108	4,00%
BSECS-10E	46.000	66.116	230	230	222	108	4,00%
BSECS-10F	113.000	162.416	565	565	222	108	4,00%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-10B	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-10C	A	AA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AA-	BBB	A-
BSECS-10E	BB	BBB	B	B
BSECS-10F	C	C	C	C

### **I.3. Morosidad**

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

##### **Morosidad en términos de saldo insoluto**

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	9.169.861	8.824.650	8.645.062	8.770.189	8.635.076	8.653.441	8.650.648	8.339.610	8.422.264	8.281.065	8.025.147	7.922.679	8.123.952
1 cuota en mora	2.078.724	2.045.341	2.188.858	1.809.395	2.073.718	1.880.851	1.713.673	2.085.996	1.942.399	1.900.901	1.945.640	1.876.134	1.851.578
2 cuota en mora	843.531	1.052.496	989.235	975.982	878.468	1.001.724	966.497	921.652	862.817	906.344	957.459	983.386	750.101
3 cuota en mora	362.996	305.215	380.676	453.844	314.569	239.345	401.306	299.050	348.636	278.024	301.236	375.907	375.037
4 cuota en mora	57.623	183.408	103.943	196.556	181.854	171.394	158.931	159.721	111.794	202.774	143.544	78.464	118.671
5 cuota en mora	91.586	46.346	77.990	65.317	98.805	93.852	36.097	50.773	68.663	75.039	153.925	102.968	77.041
6 y mas cuotas en mora(1)	148.445	182.512	172.158	187.887	156.112	169.971	188.098	155.717	157.376	149.604	146.442	204.671	143.649
Activos en liquidación	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	23.779	19.757	19.757	28.114
TOTAL	12.752.765	12.639.969	12.557.922	12.459.169	12.338.601	12.210.576	12.115.249	12.012.518	11.913.951	11.793.751	11.673.393	11.544.209	11.440.029

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

#### **Morosidad en términos Porcentuales**

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	71,90%	69,82%	68,84%	70,39%	69,98%	70,87%	71,40%	69,42%	70,69%	70,22%	68,75%	68,63%	71,01%
1 cuota en mora	16,30%	16,18%	17,43%	14,52%	16,81%	15,40%	14,14%	17,37%	16,30%	16,12%	16,67%	16,25%	16,19%
2 cuota en mora	6,61%	8,33%	7,88%	7,83%	7,12%	8,20%	7,98%	7,67%	7,24%	7,68%	8,20%	8,52%	6,56%
3 cuota en mora	2,85%	2,41%	3,03%	3,64%	2,55%	1,96%	3,31%	2,49%	2,93%	2,36%	2,58%	3,26%	3,28%
4 cuota en mora	0,45%	1,45%	0,83%	1,58%	1,47%	1,40%	1,31%	1,33%	0,94%	1,72%	1,23%	0,68%	1,04%
5 cuota en mora	0,72%	0,37%	0,62%	0,52%	0,80%	0,77%	0,30%	0,42%	0,58%	0,64%	1,32%	0,89%	0,67%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,16%	1,44%	1,37%	1,51%	1,27%	1,39%	1,55%	1,30%	1,32%	1,27%	1,25%	1,77%	1,26%
Activos en liquidación	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,20%	0,17%	0,17%	0,25%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

##### **Morosidad sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	982	953	941	959	949	961	960	939	957	939	919	913	939
1 cuota en mora	216	212	226	190	217	196	189	220	201	213	215	211	207
2 cuota en mora	85	107	101	103	94	105	95	96	89	88	98	106	83
3 cuota en mora	35	30	40	44	32	24	42	30	37	31	30	35	40
4 cuota en mora	7	19	11	19	17	17	17	17	13	21	18	8	11
5 cuota en mora	10	6	8	7	10	9	4	6	7	8	15	13	8
6 y mas cuotas en mora(1)	15	18	17	19	16	17	18	15	16	16	16	21	16
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	3
TOTAL	1350	1345	1344	1341	1335	1329	1325	1323	1320	1316	1311	1307	1304

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Al día	72,74%	70,86%	70,01%	71,51%	71,09%	72,31%	72,45%	70,98%	72,50%	71,35%	70,10%	69,85%	72,01%
1 cuota en mora	16,00%	15,76%	16,82%	14,17%	16,25%	14,75%	14,26%	16,63%	15,23%	16,19%	16,40%	16,14%	15,87%
2 cuota en mora	6,30%	7,96%	7,51%	7,68%	7,04%	7,90%	7,17%	7,26%	6,74%	6,69%	7,48%	8,11%	6,37%
3 cuota en mora	2,59%	2,23%	2,98%	3,28%	2,40%	1,81%	3,17%	2,27%	2,80%	2,36%	2,29%	2,68%	3,07%
4 cuota en mora	0,52%	1,41%	0,82%	1,42%	1,27%	1,28%	1,28%	1,28%	0,98%	1,60%	1,37%	0,61%	0,84%
5 cuota en mora	0,74%	0,45%	0,60%	0,52%	0,75%	0,68%	0,30%	0,45%	0,53%	0,61%	1,14%	0,99%	0,61%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,11%	1,34%	1,26%	1,42%	1,20%	1,28%	1,36%	1,13%	1,21%	1,22%	1,22%	1,61%	1,23%
Activos en liquidación	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,15%	0,15%	0,15%	0,23%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2016, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 28,99% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,97%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,10% y 2,33% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	30.880	38.310	7.272	23.292	44.686	41.050	18.865	25.979	21.421	26.901	36.334	50.614	16.915
Total Prepagos	30.880	38.310	7.272	23.292	44.686	41.050	18.865	25.979	21.421	26.901	36.334	50.614	16.915
Prepagos Acumulados	2.208.048	2.246.358	2.253.630	2.276.922	2.321.608	2.362.658	2.381.523	2.407.502	2.428.923	2.455.824	2.492.158	2.542.773	2.559.688

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

Prepago	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%	0,11%	0,09%	0,12%	0,16%	0,22%	0,07%
Total Prepagos	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%	0,11%	0,09%	0,12%	0,14%	0,22%	0,07%
Prepagos Acumulados	9,71%	9,88%	9,91%	10,01%	10,21%	10,39%	10,47%	10,59%	10,68%	10,80%	10,96%	11,18%	11,26%

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

Prepago	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	5	1	3	6	5	4	2	3	3	5	4	2
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	5	4	2
Prepagos Acumulados	209	212	214	218	220	222	226	231	236	238	243	247	249

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%	0,12%	0,17%	0,17%	0,29%	0,23%	0,12%
Total Prepagos	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%	0,12%	0,17%	0,17%	0,29%	0,23%	0,12%
Prepagos Acumulados	12,19%	12,36%	12,48%	12,71%	12,83%	12,94%	13,18%	13,47%	13,76%	13,88%	14,17%	14,40%	14,52%

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	
Tasa de Originación	10,00%	10,64%	10,98%	10,93%	11,04%	10,36%	11,21%	9,14%	9,99%	10,97%	11,35%	10,23%	11,29%
Plazo Transcurrido	116	120	114	123	126	124	128	128	127	125	129	130	138
Plazo Remanente	122	101	124	103	109	114	78	96	111	113	109	108	100

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

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

A diciembre de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 11,26% y a diciembre de 2015 fue de 9,71%. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual, si bien este índice ha aumentado en los últimos 12 meses estas cifras no son preocupantes.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. La opción de esta Securizadora ha sido el rescate de deuda.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.6 Activos en incumplimiento**

**I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EFFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	634.443	689.131	654.266	718.384	747.039	698.053	722.988	659.072	653.146	700.387	709.175	704.167	696.971	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	10.898	23.779	19.757	19.757	28.114	
Activos Liquidados	1.822.213	1.822.213	1.822.213	1.822.213	1.822.213	1.832.261	1.832.261	1.832.261	1.832.261	1.832.261	1.845.142	1.845.142	1.845.142	

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EFFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	2,79%	3,03%	2,88%	3,16%	3,29%	3,07%	3,18%	2,90%	2,87%	3,08%	3,12%	3,10%	3,07%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,10%	0,09%	0,09%	0,12%	
Activos Liquidados	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,11%	8,11%	8,11%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EFFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	63	67	63	71	73	68	70	66	64	70	72	72	69	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	3	
Activos Liquidados	147	147	147	147	148	148	148	148	148	148	149	149	149	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EFFF	Cierre
	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16		
Activos en Proceso Judicial	3,67%	3,91%	3,67%	4,14%	4,26%	3,97%	4,08%	3,85%	3,73%	4,08%	4,20%	4,20%	4,02%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	
Activos Liquidados	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,69%	8,69%	8,69%	

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, se han liquidado 2 viviendas.-

A diciembre 2016 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 3,07% y a diciembre 2015 un 2,79%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%
Relación Deuda/Garantía	50,44%	50,14%	49,85%	49,56%	49,28%	48,99%	48,75%	48,43%	48,15%	47,81%	47,47%	47,14%	46,81%
Plazo Transcurrido	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	130
Plazo Remanente	114	114	113	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 46,81% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

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

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldos Insoluto preferente	8.631.470	8.230.194	8.230.194	8.230.194	7.840.423	7.840.423	7.840.423	7.362.241	7.362.241	7.362.241	6.936.166	6.936.166	6.936.166
Saldos Insoluto Total	18.145.181	17.756.335	17.756.335	17.756.335	17.382.815	17.382.815	17.382.815	16.908.425	16.908.425	16.908.425	16.515.193	16.515.193	16.515.193
Valor Par Preferente	8.716.508	8.257.217	8.284.246	8.311.276	7.866.170	7.891.919	7.917.668	7.386.410	7.410.588	7.434.767	6.958.938	6.981.717	7.013.667
Valor Par Total	18.324.000	17.814.642	17.872.958	17.931.275	17.439.906	17.496.995	17.554.084	16.963.925	17.019.456	17.074.986	16.569.417	16.623.657	16.699.732

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,48	1,54	1,53	1,51	1,57	1,56	1,55	1,63	1,62	1,60	1,68	1,66	1,65
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,70	0,69
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,49	1,54	1,53	1,52	1,58	1,57	1,56	1,64	1,63	1,61	1,69	1,68	1,67
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,07	1,08	1,06	1,08	1,11	1,12	1,12	1,14	1,15	1,14	1,17	1,16	1,19

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,19 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,67.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	112.408	115.667	109.699	117.477	110.799	116.012	111.984	113.141	113.550	112.563	107.541	105.212	106.477
Ingresos deudores morosos	66.446	62.562	64.968	64.410	64.991	65.331	58.456	63.974	64.198	59.366	55.531	64.978	71.020
Ingresos por prepago	31.019	38.476	7.272	23.342	44.788	41.237	19.247	26.201	21.547	19.899	36.406	51.109	17.270

### **I.10.2 Egresos**

	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	17.967	16.312	1.657	29.661	20.453	15.104	27.750	21.064	16.575	6.065	25.114	19.922	12.610
pago ordinario de capital	0	171.874	0	0	249.059	0	0	166.614	0	0	160.441	0	0
Pago ordinario de interes	0	85.041	0	0	80.801	0	0	77.601	0	0	72.432	0	0
pago extra. pref	0	229.402	0	0	139.325	0	0	313.761	0	0	265.030	0	0
intereses subord.	0	14.088	0	0	13.377	0	0	12.851	0	0	49.114	0	0
capital subord.	0	67.219	0	0	63.957	0	0	77.792	0	0	12.012	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 510

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

**I.13 Otros**

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