

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
(Antes denominada Securitizadora Security GMAC-RFC S.A)

MEMORIA 2016

---

## *Carta a los Accionistas*

Señores Accionistas:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para presentarles la memoria anual de Securitizadora Security S.A. correspondiente al ejercicio 2016.

El año que recién termina se caracterizó, una vez más, por su débil crecimiento económico, caída de la inversión y un preocupante avance de la agenda legislativa, tendiente a debilitar el quehacer de la empresa privada y el fortalecimiento del Estado.

Asimismo, la crispación política y la falta de liderazgo en los temas de agenda pública fueron la constante del año. La aprobación de la Reforma Laboral y los continuos tropiezos de la Reforma Educacional no hicieron más que traer incertidumbre y rechazo de la población a estas iniciativas mal diseñadas y peor implementadas. Esperamos que aparezcan voces con soluciones coherentes y racionales para nuestros problemas.

El resultado del año 2016 para Securitizadora Security fue una pérdida de \$197,9 millones, que se explica principalmente por los mayores gastos relativos a una robusta administración maestra y el apoyo directo en labores de administración primaria, en especial en labores de Normalización. Esta persistente labor se ha traducido en un fortalecimiento objetivo de nuestros Patrimonios Separados, que se refleja en una mejora sistemática de las notas de riesgo asignadas por las principales entidades Clasificadores de Riesgo. De esta manera, Securitizadora Security S.A. continúa siendo la empresa líder en Chile en securitización de activos hipotecarios, con 9 Patrimonios Separados, que en conjunto tienen MUF 4.340 en deuda preferente y subordinada, emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2017, nuestro objetivo es consolidar este giro estratégico, explotando sinergias con otras áreas del Grupo Security y posibles desarrollos en nuevas securitizaciones, especialmente con nuestra empresa Inmobiliaria Casanuestra y otros originadores de activos hipotecarios, junto a fortalecer nuestra capacidad de endeudamiento en el mercado local e internacional.

Termino este mensaje con una nota de preocupación por la situación por la que atraviesa nuestro país. Encaminándose ya hacia el final de este periodo de gobierno, se puede constatar con gran desilusión que las promesas realizadas en la última campaña presidencial han defraudado profundamente a la población. Prueba de ello es el sistemático rechazo -según reflejan las encuestas de opinión pública- de la abrumadora mayoría hacia el gobierno.

Peor aún, nadie se hace cargo de esta grave situación y el reflejo de ello es el escuálido crecimiento que se logró durante el año 2016, que ni siquiera sobrepasa el crecimiento vegetativo de la población. En pocas palabras, nuestro país no crece y junto

---

con ello aumenta la desigualdad tan persistentemente denunciada por amplios sectores políticos.

Tenemos el desafío de no contentarnos con estos resultados y no detenernos en la búsqueda del ansiado crecimiento, que es lo único que nos permitirá convertir a nuestro país en una nación desarrollada.



*Francisco Silva S.*  
*Presidente*

---

## Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	6
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	7
III.	Propiedad y Acciones .....	18
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible .....	21
V.	Administración y Personal .....	24
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades.....	28
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales.....	28
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores.....	28

---

IX.	Informes Financieros 2016.....	30
	• Estados Financieros Individuales Securizadora Security S.A.	
	• Patrimonio Separado BSECS-2	
	• Patrimonio Separado BSECS-3	
	• Patrimonio Separado BSECS-4	
	• Patrimonio Separado BSECS-5	
	• Patrimonio Separado BSECS-6	
	• Patrimonio Separado BSECS-7	
	• Patrimonio Separado BSECS-9	
	• Patrimonio Separado BSECS-10	
	• Patrimonio Separado BSECS-13	
X.	Declaración de responsabilidad.....	31

---

## I. Identificación de la Entidad.

*Razón Social* : Securitizadora Security S.A.

*Tipo de Sociedad* : Sociedad Securitizadora constituida al amparo del Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, con el objeto exclusivo de adquirir los activos autorizados por dicha norma, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

*Rut* : 96.847.360-3

*Domicilio* : Augusto Leguia Sur N° 070, piso 5, Santiago, Chile.

*Nombre de contacto:* Eduardo Ramírez Gutiérrez.

*Teléfono* : (562) 25844613

*Correo Electrónico* : [eduardo.ramirez@security.cl](mailto:eduardo.ramirez@security.cl)

*Fax* : (562) 25815833

*Página Web* : [www.securitizadorasecurity.cl](http://www.securitizadorasecurity.cl)

*Documentos Constitutivos:* La Sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada, por escritura pública de fecha 21 de octubre de 1997, ante el Notario don Alvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta N° 369, de fecha 12 de diciembre de 1997 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por dicha Superintendencia, conteniendo un extracto de los estatutos sociales, fue inscrito a fojas 31.310 número 25.367 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997 y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha 23 de diciembre del mismo año.

---

## II. Descripción del ámbito de Negocios.

### a) Información histórica de la entidad

Securitizadora Security S.A. inicia sus operaciones el 1997, emitiendo su primer bono securitizado en Marzo de 2000, el cual está respaldado por Contratos de Leasing Habitacional otorgados al amparo de la ley 19.281. Durante su historia, se han constituido 10 patrimonios separados, de los cuales BSECS1 fue terminado anticipadamente el año 2009. Sin perjuicio de lo anterior, Securitizadora Security ha sido muy activa en la evaluación de distintos activos a securitizar.

Con fecha 17 de Enero de 2006: (a) Grupo Security S.A. suscribió y pagó 1.720 acciones; (b) GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada suscribió y pagó 2.065 acciones; y (c) Factoring Security S.A. vendió y transfirió 2 acciones a Grupo Security S.A. Debido a estas transacciones la sociedad modificó su razón social a “Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.”

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 compra y adquiere a GMAC-RFC Chile Inversiones Ltda., la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en “Securitizadora Security S.A.”.

Durante los últimos 5 años la sociedad no ha presentado cambios de sus controladores y la sociedad no cotiza sus valores en mercados regulados extranjeros.

### b) Sector Industrial

La securitización es una industria que nace tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores, introducidas en 1994.

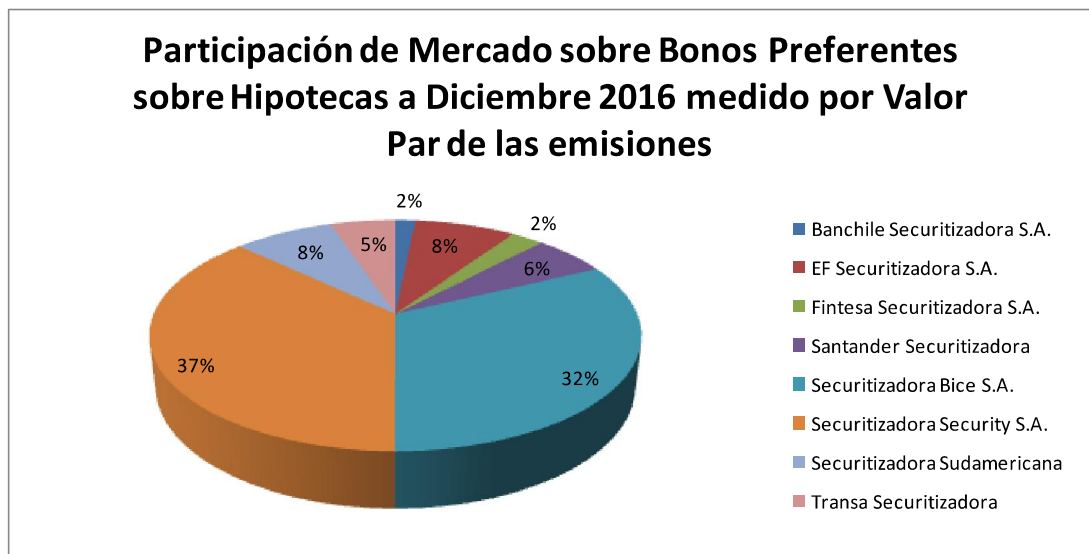
Sus regulaciones principales pasan a ser la ley 18.045 de Mercado de Capitales y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

---

La securitización permite la transformación de flujos futuros que generan activos típicamente ilíquidos, en instrumentos de oferta pública. Estos Títulos de Deuda de Securitización son emitidos por la Sociedad Securitizadora, normalmente en distintas series que cuentan con diferentes estructuras y Clasificaciones de Riesgo. La demanda por estos títulos, típicamente se concentra en aquellos que poseen grado de inversión y son adquiridos por Inversionistas Institucionales.

Securitizadora Security es una de las empresas más importante en la emisión de bonos securitizados respaldados por hipotecas, ya sean contratos de leasing o mutuos hipotecarios endosables y mantiene una gran preocupación de las gestiones que realizan los administradores primarios de manera de ir controlando los indicadores relevantes de los activos, tales como, morosidad, prepago y default entre otros.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la participación de la industria en la emisión de bonos respaldados por créditos hipotecarios, donde Securitizadora Security tiene una importante participación respecto de la industria, ocupando el primer lugar en la emisión de este tipo de bonos securitizados.





---

Durante el ejercicio 2016, el resultado de Securitizadora Security S.A. tuvo una pérdida de 198 millones. Parte de dicha pérdida se explica por los gastos relativos a una robusta administración maestra y el apoyo directo en labores de administración primaria, en especial, en lo relativo a la contratación de seguros de incendio y sismo y desgravamen que cubren las carteras de activos que integran nuestros Patrimonios Separados. Adicionalmente, la actividad de venta de viviendas recuperadas asociadas a los casos de créditos fallidos fue un desafío importante en 2015 y que complementa esta explicación. Estas actividades, en un contexto de un mercado sin nuevas securitizaciones, generan la citada pérdida. Por otro lado, esta intensificación en las tareas asociadas a la Administración Primaria, adicional a las tareas tradicionales de Administración Maestra, se justifica por las crecientes necesidades de trabajo asociado a una cartera que madura en el tiempo (y con ello, la mora, el default, prepago, recuperación y venta de garantías).

Consistente con el compromiso permanente del Grupo Security, el objetivo final de la decisión estratégica de la Securitizadora es preservar la salud financiera de los Patrimonios Separados que administra. A este respecto, cabe señalar que Securitizadora Security S.A. es la empresa líder en Chile en securitización de activos hipotecarios y cuenta con 9 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF2.125.693 en deuda preferente emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2017, el objetivo es consolidar este giro estratégico, explotando sinergias con otras áreas del Grupo Security.

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2007 a diciembre de 2016 en miles de pesos donde se muestra la evolución de compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Descripción	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	19.554.016	10.848.727	1.358.962	1.462.684	1.238.289	1.141.300	943.940	586.646	359.589	1.210.459
Otros Activos	146.392	253.770	401.991	550.843	234.494	308.317	368.145	645.706	837.704	977.305
Activo Fijo	17.928	26.906	14.788	9.450	8.035	7.023	4.126	1.579	78.581	69.700
<b>Total Activo</b>	<b>19.718.336</b>	<b>11.129.403</b>	<b>1.775.741</b>	<b>2.022.977</b>	<b>1.480.818</b>	<b>1.456.640</b>	<b>1.316.211</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>
Pasivos Corrientes	16.843.983	8.401.249	78.972	33.793	44.652	44.120	63.062	76.897	105.504	254.833
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	2.874.353	2.728.154	1.696.769	1.613.445	1.436.166	1.412.520	1.253.149	1.157.034	1.170.370	2.002.631
<b>Total Pasivo</b>	<b>19.718.336</b>	<b>11.129.403</b>	<b>1.775.741</b>	<b>1.647.238</b>	<b>1.480.818</b>	<b>1.456.640</b>	<b>1.316.211</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>
Resultado de explotación	735.127	-462.848	-39.200	-501.570	-461.976	-439.752	-490.520	-474.780	-610.751	-525.060
Resultado fuera de explotación	-195.309	-24.768	41.884	387.075	225.365	343.007	271.411	101.928	80.478	188.726
Resultado antes de Impuesto	539.818	-487.616	2.684	-114.495	-236.611	-96.745	-219.109	-372.852	-530.273	-336.334
Impuesto a la Renta	-84.813	85.598	5.679	30.923	59.332	73.099	59.738	127.967	191.609	138.483
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>455.005</b>	<b>-402.018</b>	<b>8.363</b>	<b>-83.572</b>	<b>-177.279</b>	<b>-23.646</b>	<b>-159.371</b>	<b>-244.885</b>	<b>-338.664</b>	<b>-197.851</b>

### c) Actividades y Negocios

A la fecha la Sociedad tiene vigentes los siguientes Patrimonios Separados:

- a) BSECS-2: constituido el 29 de Marzo de 2000 en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas, contempla la realización de dos o más emisiones, para la securitización de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. Este programa de emisiones es por un total de UF 1.200.000, de las cuales UF1.000.000 corresponden a series preferentes y UF 200.000 a series subordinadas y consiste en la creación de dos o más patrimonios separados.

De acuerdo a dicho Contrato General de Emisión, el 29 de marzo de 2000 se constituyó el Patrimonio Separado BSECS-2, el que se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 228, con fecha 2 de Mayo de 2000. El 1° de junio de 2000 se adicionó a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante

---

de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-2. Esta emisión fue por un monto total de UF 493.000, de las cuales UF433.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 60.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF108.723 y el de la serie B de UF194.330.-

- b) BSECS-3: constituido el 31 de Julio de 2001, modificada por escritura pública complementaria de fecha 13 de agosto de 2001, todas otorgadas en la Notaria de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 270, con fecha 11 de septiembre de 2001 y está respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A.. El 28 de septiembre de 2001 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-3.

Esta emisión fue por un monto total de UF 530.000, de las cuales UF450.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 80.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF119.193 y el de la serie B de UF220.723.-

- c) BSECS-4: constituido el 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública complementaria de fechas 26 de noviembre de 2002, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 319, con fecha 3 de diciembre de 2002 y está respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 27 de marzo de 2003 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-4.

---

Esta emisión fue por un monto total de UF 1.108.000, de las cuales UF950.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 58.000 a la Serie B Subordinada y UF 100.000 a la Serie C Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF328.567, de la serie B de UF129.236 y el de la serie C de UF222.821.-

- d) BSECS-5: constituido el 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública complementaria de fecha 28 de agosto de 2003, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 341, con fecha 9 de septiembre de 2003 y está respaldada por mutuos hipotecarios endosables, otorgados, en su mayoría por Penta Hipotecario S.A. El 10 de marzo de 2004 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-5.

Esta emisión fue por un monto total de UF 341.200, de las cuales UF320.000 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 6.000 a la Serie B1 Subordinada y UF 15.200 a la Serie C1 Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF39.502, de la serie B1 de UF15.362 y el de la serie C1 de UF39.918.-

- e) BSECS-6: constituido por contrato general de emisión de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de fecha 13 de febrero de 2004, como también por el contrato especial de emisión de fecha 23 de enero de 2004, que fuera modificado y complementado por escrituras públicas de 13 de febrero de 2004, 31 de marzo de 2004 y de 4 de mayo de 2004, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 367, con fecha 23 de

---

febrero de 2004 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 7 de octubre de 2004 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-6.

Esta emisión fue por un monto total de UF 856.800, de las cuales UF321.500 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 452.500 a la Serie AA1 Preferente, UF 31.000 a la Serie B1 Subordinada y UF 51.800 a la Serie C1 Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF84.414, de la serie AA1 de UF247.666, de la serie B1 de UF66.532 y el de la serie C1 de UF111.172.-

- f) BSECS-7: constituido por contrato de emisión de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de fecha 13 de junio de 2005, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 420, con fecha 23 de junio de 2005 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 30 de noviembre de 2005 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-7.

Esta emisión fue por un monto total de UF 683.000, de las cuales UF507.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 91.000 a la Serie B Preferente, UF 32.000 a la Serie C Subordinada, UF 28.000 a la Serie D Subordinada y UF 25.000 a la Serie E Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF22.410, de la serie B de UF46.882, de la

---

serie C de UF53.087, de la serie D de UF46.451 y el de la serie E de UF41.474.-

- g) BSECS-9: constituido por contrato de emisión de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de fecha 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Publico Señor Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 495, con fecha 6 de marzo de 2007 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. El 5 de noviembre de 2007 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-9.

Esta emisión fue por un monto total de UF 731.500, de las cuales UF578.500 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 52.200 a la Serie B1 Subordinada, UF 27.400 a la Serie C1 Subordinada, UF 20.400 a la Serie D1 Subordinada, UF 22.000 a la Serie E1 Subordinada y UF 31.000 a la Serie F1 Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF185.357, de la serie B1 de UF53.489, de la serie C1 de UF31.324, de la serie D1 de UF25.754, de la serie E1 de UF28.837 y el de la serie F1 de UF62.745.-

- h) BSECS-10: constituido por contrato de emisión de fecha 12 de julio de 2007, ante el Notario Público Señor Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 agosto de 2007, ante el Notario Público Señor René Benavente Cash. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 510, con fecha 16 de agosto de 2007 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 20 de febrero de 2008 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de

---

Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-10.

Esta emisión fue por un monto total de UF 1.226.000, de las cuales UF863.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 141.000 a la Serie B Subordinada, UF 45.000 a la Serie C Subordinada, UF 18.000 a la Serie D Subordinada, UF 46.000 a la Serie E Subordinada y UF 113.000 a la Serie F Subordinada. A la fecha se encuentran íntegramente colocadas todas las series.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF263.252, de la serie B de UF44.475, de la serie C de UF64.679, de la serie D de UF25.872, de la serie E de UF66.116 y el de la serie F de UF162.416.-

- i) BSECS-11 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 16 de octubre de 2007 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de noviembre de 2007. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 518, con fecha 29 de noviembre de 2007. El monto total de la emisión fue por UF 599.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 6 de junio de 2008 de acuerdo a certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF168.101, de la serie B2 de UF56.358, de la serie C2 de UF19.505, de la serie D2 de UF9.528, de la serie E2 de UF18.375 y el de la serie F2 de UF47.071.-

- 
- j) BSECS-12 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 3 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 28 de abril de 2009. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 586, con fecha 14 de mayo de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 494.600, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 1 de junio de 2009 de acuerdo a certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A3 es de UF163.815, de la serie B3 de UF38.687, de la serie C3 de UF12.465, de la serie D3 de UF6.557, de la serie E3 de UF9.835 y el de la serie F3 de UF40.073.-

- k) BSECS-13: constituido por contrato de emisión de fecha 4 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 14 de abril de 2009. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 582, con fecha 27 de abril de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 960.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A.

Al cierre de los estados financieros de 2016 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF347.811, de la serie B de UF21.158, de la serie C de UF26.432, de la serie D de UF12.520, de la serie E de UF34.222 y el de la serie F de UF156.364.-

Los clientes, o bien, compradores de esta clase de activos, corresponden a Administradoras de Fondos de Pensiones y Compañías de Seguros de Vida, principalmente.



---

Adicionalmente, la securitizadora participa en la administración maestra de los patrimonios antes mencionados generando un ingreso por dicha tarea.

Securitizadora Security S.A. no ha registrado nuevas emisiones de bonos, la última emisión colocada fue BSECS13 el año 2009, condición que se mantiene al cierre de los estados financieros de 2016, sin perjuicio de lo anterior, se está trabajando para realizar nuevas emisiones durante 2017.

Para el caso de los proveedores, considerando que la securitizadora se ha especializado en la emisión de títulos securitizados respaldados por activos hipotecarios, busca permanentemente participantes en la industria que posean carteras para ser securitizadas. Sin perjuicio de lo anterior, la securitizadora puede realizar emisiones de bonos con activos que establece el artículo 132, Título XVIII, de la ley de mercado de valores (ley 18.045)

La securitizadora vende sus bonos y presta servicios bajo el nombre de Securitizadora Security S.A.

#### **d) Propiedades e Instalaciones**

Con relación a propiedades e instalaciones, la Securitizadora, al ser una empresa que emite papeles al mercado de capitales, posee básicamente equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía se arrienda a una filial del Grupo Security.

#### **e) Factores de Riesgo**

El principal factor de riesgo que tiene la industria de Securitización es la volatilidad de las tasas de interés al momento de la colocación de los bonos, ya que al momento de realizar la escritura de emisión se debe establecer su tasa de interés la que puede variar mucho al momento de la colocación. Cabe señalar que existe un determinado plazo en que se firma la escritura de emisión y el momento en que se inscribe la misma en los registros de la Superintendencia de Valores y Seguros.

---

La securitizadora durante el año 2016 se orientó a la búsqueda de nuevos negocios que sean hipotecarios, apoyando el desarrollo de una compañía que sea un pilar en la generación de activos hipotecarios para desarrollar la industria durante 2017.

Por otro lado, el riesgo de crédito y el comportamiento de prepago de las carteras de activos securitizados ya totalmente colocadas, implican riesgo a los bonistas de los patrimonios separados vigentes. Estos riesgos, especialmente el de prepago, han causado impactos negativos en el mercado securitizador. Securitizadora Security S.A. no ha estado ajena a este tema y ha puesto un fuerte énfasis en el monitoreo de estas variables en su calidad de administrador maestro para lo cual ha incorporado gente idónea y con dedicación exclusiva a estas labores.

#### **f) Planes de Inversión**

Al cierre del periodo 2016, Securitizadora Security S.A. se encuentra evaluando nuevos proyectos hipotecarios. Estos proyectos tienen algún grado de avance aunque se encuentran en una etapa muy preliminar. La idea es que durante 2017 se pueda realizar al menos una emisión de bonos securitizados sobre activos hipotecarios y es un desafío para la compañía el lograrlo.

### **III. Propiedad y acciones**

#### **a) Propiedad**

Securitizadora Security S.A. es una sociedad anónima cerrada de giro exclusivo, constituida con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

De conformidad con las participaciones accionarias referidas, Securitizadora Security S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Securitizadora Security S.A..

---

Al cierre del ejercicio 2016, no se han producido cambios materiales en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2016, los accionistas de la sociedad Securitizadora Security S.A son:

### **Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2016**

<b>Nombre</b>	<b>RUT</b>	<b>Total acciones</b>	<b>Acciones suscritas y pagadas</b>	<b>% Part.</b>
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	10.333	10.333	99,96%
Asesorías Security S.A.	96.803.620-3	4	4	00,04%
<b>TOTAL</b>		<b>10.337</b>	<b>10.337</b>	<b>100%</b>

Se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Securitizadora Security S.A.

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 Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

---

De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

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, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.-

**b) Acciones, sus características y derechos.**

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

La política de dividendos de la sociedad considera someter a votación de la junta de accionistas el repartir dividendos en la medida que sus utilidades acumuladas sean mayores a cero. Para el ejercicio 2016, la empresa registra pérdidas por \$ 197,9 millones y sus utilidades acumuladas son negativas y ascienden a \$ 1.442,1 millones debido a que la securitizadora, durante el periodo 2016 se enfocó en la búsqueda de nuevas alternativas de negocio y a la administración de los patrimonios separados que administra. Es por esta razón que durante este periodo no habrá repartición de dividendos.

Por último, el cuadro siguiente incluye una estadística histórica de los dividendos que ha pagado Securitizadora Security S.A. a sus accionistas:

<b>Dividendo N°</b>	<b>Fecha</b>	<b>\$ por acción</b>	<b>Monto (millones \$)</b>
1	Abril 24, 2001	966.689,5	96.668.950

---

Este dividendo fue cancelado con cargo a las utilidades generadas en el ejercicio 2000.

Esta sociedad no está inscrita ni cotiza sus valores en mercados regulados en el extranjero.

## IV. Responsabilidad Social y desarrollo sostenible

### a) Diversidad en el Directorio

El Directorio de Securitizadora Security S.A. está compuesto por 5 integrantes, todos hombres de nacionalidad Chilena.

#### Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	2
Superior a 70 años	1

#### Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	
Entre 3 y 6 años	1
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	4

---

**b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.**

La conformación de la gerencia general y de los demás gerentes que reportan a la gerencia general o al directorio es de 2 hombres y de nacionalidad chilena.

**Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia**

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

**Número de Personas por Antigüedad de la gerencia**

Inferior a 3 años	
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	2

---

### **c) Diversidad en la organización**

La totalidad de trabajadores al cierre de los estados financieros de 2016 es de 1 una mujer de nacionalidad chilena.

#### **Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores**

Inferior a 30 años	1
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

#### **Número de Personas por Antigüedad de trabajadores**

Inferior a 3 años	
Entre 3 y 6 años	1
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

### **d) Brecha Salarial por Género**

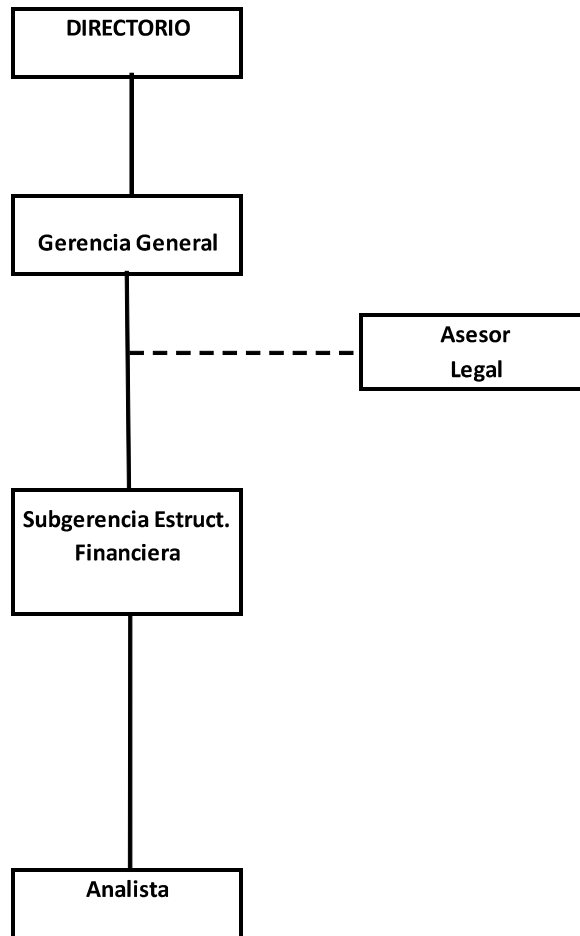
La brecha salarial por género que puede ser comparable es el de administrativos o trabajadores y la proporción es de 1,8 (mujeres/hombres). Al cierre de los estados financiero de 2016, la sociedad mantiene una mujer en esta categoría de nacionalidad chilena. La categoría de ejecutivos y profesionales no tiene mujeres para realizar esta comparación.

---

## V. Administración y Personal

### a. Organigrama

#### ORGANIGRAMA SECURITIZADORA SECURITY S.A.





---

## **b. Directorio**

Securizadora Security S.A., posee una estructura organizacional simple, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2016 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan Directores suplentes.

### **Composición del Directorio**

#### Presidente:

Francisco Silva Silva

RUT 4.103.061-5

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Science in Engineering, Stanford University.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Fecha de término del cargo: 30-04-2019

#### Directores:

Renato Peñafiel Muñoz

RUT 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Fecha de término del cargo: 30-04-2019

Carlos Budge Carvallo

RUT 7.011.490-9

Ingeniero Agrónomo, Pontificia Universidad Católica de Chile

Magíster Economía Agraria, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Arts y Phd. Standford University

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Fecha de término del cargo: 30-04-2019

---

Andrés Tagle Domínguez

RUT 5.895.255-9

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Pontificia Universidad Católica de Chile

Licenciado en Ciencias de la Administración, Pontificia Universidad Católica de Chile

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Fecha de término del cargo: 30-04-2019

Christian Sinclair Manley

RUT 6.379.747-2

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Universidad de Santiago de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Fecha de término del cargo: 30-04-2019

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de abril de 2016, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2016. Durante el ejercicio 2015 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2015.

La firma contratada para la auditoría de los estados financieros es la empresa Deloitte Auditores y Consultores Limitada y las tarifas cobradas por sus servicios están acorde a las remuneraciones de mercado para este tipo de servicios.

---

**c. Comité de Directores**

La securitizadora no cumple con lo establecido en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas por lo que no tiene comité de Directores.

**d. Ejecutivos Principales**

**Gerente General**

Juan Enrique Montes Molina

RUT 9.253.937-7

Ingeniero Comercial mención economía, Pontificia Universidad de Católica de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 21-04-2003

**Ejecutivos Principales**

Subgerente de estructuración financiera

Eduardo Andrés Ramírez Gutiérrez

RUT 9.982.361-5

Ingeniero Comercial mención Administración de Empresas, Universidad Gabriela Mistral.

Fecha de inicio del cargo: 02-01-2002

Asimismo, las remuneraciones totales percibidas por el Gerente General, Gerentes y Ejecutivos principales de la empresa alcanzan a MM \$ 317 y los beneficios que da la compañía son el almuerzo y la movilización.

Securitizadora Security, como parte del Grupo Security, posee un importante plan de incentivos, el cual se basa en el cumplimiento de metas, rentabilidad sobre el capital y reservas, además del cumplimiento del presupuesto establecido por año.

Respecto a la dotación de personal, la sociedad cuenta con un “Gerente General, un Ejecutivos Principales y un “Profesionales y técnicos”

---

## **VI. Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades**

La empresa no tiene empresas coligadas, filiales y no posee inversiones en otras sociedades.

## **VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales**

1. El 2 de octubre de 2012 la Sociedad fue notificada de una demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. ("Concreces"), y que en consideración a los antecedentes puestos en disposición de nuestros abogados, así como en función de las disposiciones legales y contractuales aplicables al caso concreto, éstos son de la opinión que la pretensión de Concreces carece de todo fundamento razonable y que, por lo mismo, ella debiera ser íntegramente rechazada.
2. 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.
3. 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. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

---

De lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Valores y Seguro aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

- 4 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 11.337 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 31 de diciembre. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Valores y Seguro aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.

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

## **VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de Directores.**

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2016. La Securitizadora no cuenta con comité de Directores.

---

## **IX. Informes Financieros 2016**

- Estados Financieros Individuales Securitizadora Security S.A
- Patrimonio Separado BSECS-2
- Patrimonio Separado BSECS-3
- Patrimonio Separado BSECS-4
- Patrimonio Separado BSECS-5
- Patrimonio Separado BSECS-6
- Patrimonio Separado BSECS-7
- Patrimonio Separado BSECS-9
- Patrimonio Separado BSECS-10
- Patrimonio Separado BSECS-13

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Estados financieros por los años terminados  
al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
e informe del auditor independiente

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securizadora Security S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 asunto

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

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

*Estados Financieros por los años terminados  
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 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.....	22
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente .....	23
8. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos .....	24
9. Activos intangibles .....	27
10. Propiedades, planta y equipo Neto .....	29
11. Otros pasivos financieros corrientes .....	30
12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	31
13. Otras provisiones corrientes.....	31
14. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	32
15. Otros pasivos no financieros corrientes .....	33
16. Ingresos y gastos .....	34
17. Movimientos de patrimonio.....	36
18. Remuneración del directorio .....	38
19. Medio ambiente .....	38
20. Política de dividendos.....	38
21. Contingencias, juicio y restricciones .....	39
22. Cauciones obtenidos de terceros.....	39
23. Sanciones .....	39
24. Política de administración del riesgo financiero.....	39
25. Hechos posteriores.....	42
26. Nota adicional según NCG N° 286.....	43

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ACTIVOS	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	107	163.104
Otros activos financieros corrientes	(4)	202.595	136.645
Otros activos no financieros, corriente	(5)	18.275	4.826
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	37.875	36.842
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	(7)	950.607	17.672
Activos por impuestos corrientes	(8)	1.000	500
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.210.459</b>	<b>359.589</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(9)	197	541
Propiedades, planta y equipo Neto	(10)	69.503	78.040
Activos por impuestos diferidos	(8)	977.305	837.704
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.047.005</b>	<b>916.285</b>
<b>Total Activos</b>		<b>2.257.464</b>	<b>1.275.874</b>
 <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	(11)	192.800	19
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	1.479	706
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	(7)	25.485	208
Otras provisiones corrientes	(13)	1.307	37.425
Pasivos por impuestos corrientes	(8)	1.125	1.125
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(14)	23.367	43.317
Otros pasivos no financieros corrientes	(15)	9.270	22.704
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>254.833</b>	<b>105.504</b>
 <b>Patrimonio Neto</b>			
Capital emitido		3.468.183	2.438.071
Primas de emisión		25.620	25.620
Ganacias (pérdidas) acumuladas		(1.491.172)	(1.293.321)
<b>Patrimonio Neto, Total</b>	(17)	<b>2.002.631</b>	<b>1.170.370</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<b>2.257.464</b>	<b>1.275.874</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 2016 y 2015

	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
<b>Margen Bruto</b>			
Ingresos de actividades ordinarios	(16)	<u>139.733</u>	<u>134.604</u>
<b>Total Margen Bruto</b>		<u><b>139.733</b></u>	<u><b>134.604</b></u>
<b>Otras partidas de operación</b>			
Otros ingresos, por función	(16)	180.831	77.417
Gastos de administración	(16)	(664.793)	(745.355)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	-	240
Costos financieros		(1.320)	(2.040)
Resultados por unidades de reajuste		<u>9.215</u>	<u>4.861</u>
<b>Total otras partidas de operación</b>		<u><b>(476.067)</b></u>	<u><b>(664.877)</b></u>
Resultado antes de Impuestos		<u>(336.334)</u>	<u>(530.273)</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	(8)	<u>138.483</u>	<u>191.609</u>
<b>Pérdida de actividades continuadas después de impuesto</b>		<u><b>(197.851)</b></u>	<u><b>(338.664)</b></u>
<b>Pérdida del período</b>		<u><b>(197.851)</b></u>	<u><b>(338.664)</b></u>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(197.851)	(338.664)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<u><b>(197.851)</b></u>	<u><b>(338.664)</b></u>

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 2016 y 2015

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
<b>Estados de resultados integrales</b>		
Pérdida del período	(197.851)	(338.664)
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<b>(197.851)</b>	<b>(338.664)</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(197.851)	(338.664)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<b>(197.851)</b>	<b>(338.664)</b>

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	<b>Capital Emitido</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>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>

	<b>Capital Emitido</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio al comienzo del período	2.086.071	25.620	(954.657)	1.157.034
Ganancia (pérdida)	-	-	(338.664)	(338.664)
Incrementos por aumento de Capital	352.000	-	-	352.000
Incremento (disminución) por cambios en la partic. de la propiedad	-	-	-	-
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2.438.071</b>	<b>25.620</b>	<b>(1.293.321)</b>	<b>1.170.370</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 2016 y 2015

	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 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		138.700	133.163
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		114.249	61.490
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(218.484)	(224.522)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		(934.851)	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(474.164)	(490.420)
Otros pagos por actividades de operación		(7.823)	(4.296)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones</b>		<b>(1.382.373)</b>	<b>(524.585)</b>
Intereses pagados		(68)	(77)
Intereses recibidos		11.383	4.333
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(1.125)	(1.199)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(12.051)	28.123
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(1.861)</b>	<b>31.180</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Compras de propiedades, planta y equipo	(10)	(404)	(82.273)
Compras de activos intangibles	(9)	-	(284)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(404)</b>	<b>(82.557)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones	(17)	1.030.112	352.000
<b>Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación</b>		<b>191.529</b>	<b>(1.945)</b>
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	(11)	323.193	192.705
Reembolsos de préstamos	(11)	(131.664)	(194.650)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>1.221.641</b>	<b>350.055</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>(162.997)</b>	<b>(225.907)</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>(162.997)</b>	<b>(225.907)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	163.104	389.011
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	(3)	<b>107</b>	<b>163.104</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 2016 y 2015

### **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 Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó la existencia de la Sociedad y se aprobaron sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros 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.securitizadorasecurity.cl](http://www.securitizadorasecurity.cl).

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

Para el período al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene 3 trabajadores (6 en 2015).

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **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 2016 y 2015.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

#### **b) Base de presentación**

Los estados financieros de Securitizadora Security S.A. por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y 2015, 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), y de acuerdo a instrucciones y Normas de información emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 fueron originalmente preparados de acuerdo a Normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), considerando el Oficio Circular N° 856, de fecha 17 de octubre de 2014, que instruyó a las entidades fiscalizadas registrar directamente en patrimonio en 2014 las variaciones en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, que surgieran como resultado directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en Chile por la Ley 20.780. Esta instrucción difiere de lo establecido NIIF, que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultado del ejercicio.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

En el presente ejercicio la Sociedad efectuó la re-adopción de las NIIF aplicando estas normas como si nunca hubiera dejado de aplicarlas, de acuerdo a la opción establecida en el párrafo 4A de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, sin que esto implicara realizar ajustes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, originalmente emitidos y que se presentan para efectos comparativos en los presentes estados financieros.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio 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.

#### **- 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 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.

Con fecha 27 de febrero de 2017 en Sesión Extraordinaria de Directorio se aprobaron los presentes Estados Financieros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### **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 ejercicio.

#### **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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### e) Uso de estimaciones y juicio (continuación)

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.

#### 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:

	Período	Vida mínima	Vida máxima
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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### **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.

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 2016 y 2015 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”.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **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)**

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%.

La Sociedad queda sujeta al régimen de tributación Sistema Integrado Parcial del crédito por impuesto a la Primera 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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- 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.

#### **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.



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### **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:

- **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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **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 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.

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 ejercicio.

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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

#### **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.

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 y BSECS-9, es de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficit son de cargo del tenedor de la Serie más subordinada de la respectiva emisión.

#### **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 2016.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

#### 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:

Nuevas NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en estados financieros separados (enmiendas a NIC 27)	períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Entidades de Inversión; Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Período anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2016

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en lo montos reportados en estos estados financieros.

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

Nuevas NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos financieros	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

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
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### 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
Aclaración a la 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.
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, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. La enmienda a la NIIF 12 para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

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

La Administración de la Sociedad no ha tenido la oportunidad de evaluar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas e interpretaciones, y enmiendas a las normas.

#### t) Cambio contable

Durante los ejercicios comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015

### 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 2016 y el 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Disponible	107	21.844
Pacto con retro venta	-	141.260
<b>Totales</b>	<b>107</b>	<b>163.104</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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
BSECS-9E1 y BSECS-11E2	191.137	125.517
Interés por recibir Bonos Mezanine (a)	11.458	11.128
<b>Totales</b>	<b>202.595</b>	<b>136.645</b>

- a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados (a)	1.994	4.826
Otros gastos anticipados (b)	16.281	-
<b>Totales</b>	<b>18.275</b>	<b>4.826</b>

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a fondos a rendir de los Patrimonios Separados por pagos efectuados por la Administradora por cuenta de estos.

b) Al 31 de diciembre 2016 corresponde a un proyecto IDB M\$16.281.

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

#### Cuentas por cobrar por administración maestra

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Administración maestra de la cartera	37.875	36.842
<b>Totales</b>	<b>37.875</b>	<b>36.842</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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
96.803.620-3	Asesorías Security S.A.	10.348	17.672
76.459878-4	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	940.259	-
	<b>Totales</b>	<b>950.607</b>	<b>17.672</b>

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

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
96.905.260-1	Capital S.A.	62	208
76.459.878-4	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	24.418	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	91	-
85.633.900-9	Travel Security S.A.	914	-
	<b>Totales</b>	<b>25.485</b>	<b>208</b>



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### 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	31.12.2016		31.12.2015	
				Efecto en resultado		Efecto en resultado	
				Monto M\$	(Cargo)/Abono M\$	Monto M\$	(Cargo)/Abono M\$
Asesorías Security S.A.	96803620-3	Matriz común	Asesorías	10,348	10,348	17,672	17,672
Banco Security	97053000-2	Matriz común	Línea crédito	192,800	(1,321)	-	-
Edificio Security	56084440-9	Matriz común	Gastos Comunes	3,699	(3,699)	7,875	(7,875)
Capital S.A.	96905260-1	Matriz común	Asesorías	96,004	(96,004)	63,026	(63,026)
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-	Matriz común	Gestión venta	24,418	(24,418)	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-	Matriz común	Venta M.H.E.	940,259	30,025	-	-
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	16,937	(16,937)	31,083	(31,083)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99301000-6	Matriz común	Seguros	6,644	(6,644)	5,440	(5,440)
Travel Security S.A.	85633900-9	Matriz común	Pasajes	914	(914)	-	-
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Asesorías	8,536	(8,536)	8,203	(8,203)
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Pactos	1,091,260	11,383	141,260	4,333
<b>Totales</b>				<b>3,341,705</b>	<b>(87,971)</b>	<b>274,559</b>	<b>(93,622)</b>

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

### Nota 8 – 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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Gastos capacitación Sence	1.000	500
<b>Totales</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)

#### b) Pasivos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de pasivo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Impuestos adicional (gasto rechazado)	1.125	1.125
<b>Totales</b>	<b>1.125</b>	<b>1.125</b>

#### c) Impuestos diferidos

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

Conceptos	31.12.2016		31.12.2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión de vacaciones	5.959	-	10.396	-
Resultados diferidos Patrim. Separados	-	596.446	-	596.446
Otros resultados diferidos	876	4.152	376	-
Pérdida tributaria	1.539.136	-	1.378.421	-
Provisión de Bonos	31.932	-	44.957	-
<b>Sub totales por concepto</b>	<b>1.577.903</b>	<b>600.598</b>	<b>1.434.150</b>	<b>596.446</b>
<b>Totales por concepto</b>	<b>977.305</b>		<b>837.704</b>	

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%).

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)

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 2016 y 2015.

#### d) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$5.700.505, y para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 de M\$5.105.262, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fondo de Utilidades Tributables de la Sociedad presenta saldos negativos que ascienden a M\$5.714.013 y M\$5.116.120, respectivamente.

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

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>		
Gastos Tributario Corriente (Impuesto Único art 21 LIR)	(1.125)	(1.125)
Ajuste gasto tributario (ejercicio anterior)	7	-
Ajuste por activos o pasivos por impuesto diferido del período	139.601	192.734
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>	<b>138.483</b>	<b>191.609</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos corrientes, diferidos e impuesto a la renta (continuación)

#### f) Conciliación

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

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
<b>Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos	(336.334)	(530.273)
Tasa legal de impuestos vigente	24%	22,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(80.719)	(119.311)
C.M. Pérdida Tributaria	(35.533)	(38.703)
Incremento en tasa	(19.893)	(34.720)
C.M Patrimonio	(3.456)	-
Otros	1.118	1.125
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(138.483)</u>	<u>(191.609)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>41,17%</u>	<u>36,13%</u>

### Nota 9 - 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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía (continuación)

a) El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	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>

	31.12.2015		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	57.436	(57.436)	-
Licencias	16.720	(16.179)	541
<b>Totales</b>	<b>74.156</b>	<b>(73.615)</b>	<b>541</b>

b) Cuadro de movimientos

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

	Programas Informáticos	Licencias	Total Activos Intangibles
	neto M\$	neto M\$	neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2015	-	736	736
Adiciones	-	284	284
Amortización	-	(479)	(479)
<b>Saldo final al 31/12/2015</b>	-	541	541

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 10 - Propiedades, planta y equipo

- a) El detalle de Propiedades Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	31.12.2016		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
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>

	31.12.2015		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	14.328	(12.734)	1.594
Muebles de oficina	17.911	(17.911)	-
Otros activos fijos	80.579	(4.133)	76.446
<b>Totales</b>	<b>112.818</b>	<b>(34.778)</b>	<b>78.040</b>

- b) Cuadro de movimientos

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 10 - Propiedades, planta y equipo (continuación)

#### b) Cuadro de movimientos (continuación)

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Otros activo fijos neto M\$	Total P. P y neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2015	427	1.152	-	1.579
Adiciones	1.694	-	80.579	82.273
Depreciación	(527)	(1.152)	(4.133)	(5.812)
Saldo final al 31/12/2015	<u>1.594</u>	<u>-</u>	<u>76.446</u>	<u>78.040</u>

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.

### Nota 11 – Otros pasivos financieros corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Línea Sobregiro Banco Security	<u>192.800</u>	<u>19</u>
<b>Totales</b>	<u><u>192.800</u></u>	<u><u>19</u></u>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 12 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Proveedores	1.479	706
<b>Totales</b>	<b>1.479</b>	<b>706</b>

### Nota 13 – Otras provisiones corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración, es la siguiente:

Concepto	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Provisión de auditoría (a)	389	375
Provisión gastos legales (b)	623	37.050
Provisiones varias (c)	295	-
<b>Totales</b>	<b>1.307</b>	<b>37.425</b>

- 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.



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 13 – Otras provisiones corrientes (continuación)

Los movimientos de las provisiones son los siguientes:

	<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><u>1.307</u></b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2015</b>	<b>22.880</b>
Provisiones constituidas	80.879
Aplicación de provisiones	(55.544)
Liberación de provisiones	(10.790)
<b>Saldo Final al 31/12/2015</b>	<b><u>37.425</u></b>

### Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente, según Nota 2j.1):

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión vacaciones del personal	<u>23.367</u>	<u>43.317</u>
<b>Totales</b>	<b><u>23.367</u></b>	<b><u>43.317</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 14 – 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 1/1/2016</b>	<b>43.317</b>
Provisiones constituidas	14.046
Aplicación de provisiones	(33.996)
<b>Saldo Final al 31/12/2016</b>	<b>23.367</b>

	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2015</b>	<b>36.656</b>
Provisiones constituidas	19.887
Aplicación de provisiones	(13.226)
<b>Saldo Final al 31/12/2015</b>	<b>43.317</b>

### Nota 15 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, es el siguiente:

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acreedores varios	110	11.731
Impuestos retenidos	505	407
Impuesto único a los trabajadores	5.929	7.972
Imposiciones por pagar	2.726	2.594
<b>Totales</b>	<b>9.270</b>	<b>22.704</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 16 – Ingresos y gastos

#### a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios, según lo descrito en Nota 2 1 1.1), al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	139.733	134.604
<b>Total ingresos</b>	<u>139.733</u>	<u>134.604</u>

#### b) Otros ingresos por función

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

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Intereses ganados por inversión en bonos	8.178	7.945
Ingresos por operaciones financieras (pacto)	11.383	4.333
Intereses cupones Bonos	45.445	43.701
Otros ingresos operacionales	13.353	3.766
Asesorías en estructuración	10.348	17.672
Utilidad venta MHE	30.025	-
Valorización Fair Value Bonos Securitizados	62.099	-
<b>Totales</b>	<u>180.831</u>	<u>77.417</u>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 16 – Ingresos y gastos (continuación)

#### c) Gastos de administración

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

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Remuneraciones	(453.955)	(500.366)
Asesorías	(125.636)	(146.074)
Gastos de mantención	(38.151)	(52.544)
Utiles de oficinas	(306)	(373)
Depreciación y amortización	(9.285)	(6.291)
Proyecto IDB	-	(26.785)
Gastos generales	(37.460)	(12.922)
<b>Totales</b>	<b>(664.793)</b>	<b>(745.355)</b>

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

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

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Sueldos y salarios	(344.977)	(389.710)
Beneficios a los empleados	(108.978)	(110.656)
<b>Totales</b>	<b>(453.955)</b>	<b>(500.366)</b>

#### c.3) Otras ganancias

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Otros ingresos	-	240
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>240</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **Nota 17 - 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 Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta. De lo expuesto anteriormente la Superintendencia de Valores y Seguros 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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 2016 y 2015

### Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación)

De lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Valores y Seguros 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 Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Valores y Seguros 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 2016 y 2015 es la siguiente:

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

31.12.2015		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Grupo Security S.A.	5.496	99,96
Asesorías Security S.A.	2	0,04
Total	5.498	100

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **Nota 17 - 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 que tenían al 31 de diciembre de 2015

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 18 - Remuneración del directorio**

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

### **Nota 19 - 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 20 - 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 2016 y 2015 no ha procedido a efectuar provisión por presentar pérdidas en sus Estados Financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **Nota 21 – Contingencia, juicio y restricciones**

El 2 de octubre de 2012 la Sociedad fue notificada de una demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. ("Concreces"), y que en consideración a los antecedentes puestos en disposición de nuestros abogados, así como en función de las disposiciones legales y contractuales aplicables al caso concreto, éstos son de la opinión que la pretensión de Concreces carece de todo fundamento razonable y que, por lo mismo, ella debiera ser íntegramente rechazada.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

### **Nota 22 – Cauciones obtenidas de terceros**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, no existen cauciones que informar.

### **Nota 23 - Sanciones**

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

### **Nota 24 - 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 los servicios de estructuración de bonos y administración maestra de los Patrimonios Separados.



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)

#### Cuadro de Liquidez:

	31.12.2016			
	0-30	31-90	91-180	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	107	-	-	107
Otros activos financieros corrientes	11.458	-	191.137	202.595
Otros activos no financieros, corriente	18.275	-	-	18.275
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	37.875	-	-	37.875
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	950.607	-	-	950.607
Activos por impuesto corrientes	1.000	-	-	1.000
<b>Total activos financiero</b>	<b>1.019.322</b>	<b>-</b>	<b>191.137</b>	<b>1.210.459</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	192.800	-	-	192.800
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.479	-	-	1.479
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	25.485	-	-	25.485
Pasivo por impuestos corrientes	-	-	1.125	1.125
Otros pasivos no financieros corrientes	9.270	-	-	9.270
<b>Total pasivos financiero</b>	<b>229.034</b>	<b>-</b>	<b>1.125</b>	<b>230.159</b>
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>790.288</b>	<b>-</b>	<b>190.012</b>	<b>980.300</b>

#### 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).

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)

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 2016 y 2015, 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.

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable, al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

	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>

	31.12.2015			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	-	136.645	136.645
<b>Total</b>	-	-	<b>136.645</b>	<b>136.645</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (continuación)**

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 25 - Hechos Posteriores**

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión (27 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 2016 y 2015

### Nota 26 – Nota Adicional según NCG N° 286

#### Información al 31 de diciembre de 2016

#### a) Ingresos Ordinarios

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

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de Excedentes 31.12.2016 M\$	Excedentes (déficit) del período 31.12.2016 M\$	Excedentes (déficit) Acumulados al 31.12.2016 M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(337.929)	(4.401.306)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(344.473)	(4.730.933)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(450.050)	(6.489.146)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(35.637)	(209.045)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(293.863)	(3.745.964)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	18.214	232.912
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	29.936	(1.334.829)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(197.645)	(1.920.458)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(65.681)	(440.698)

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

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de Excedentes 31.12.2015 M\$	Excedentes (déficit) del período 31.12.2015 M\$	Excedentes (déficit) Acumulados al 31.12.2015 M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(290.791)	(4.063.377)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(314.226)	(4.386.460)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(425.795)	(6.039.096)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(27.089)	(173.408)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(219.090)	(3.452.101)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	33.142	214.698
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	51.987	(1.364.765)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(180.170)	(1.722.813)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(62.228)	(375.017)

**Nota: el retiro de excedentes para el 2015 no aplica.**

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 26 – Nota Adicional según NCG N° 286 (continuación)

#### b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Patrimonio BSECS-2	Patrimonio BSECS-3	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5
Costos de administración	(40.072)	(43.998)	(90.606)	(53.070)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	(933)	(1.205)	(8.632)
Pérdidas en liquidación de garantías	(10.740)	(18.466)	(55.905)	(8.013)
<b>Total</b>	<b>(50.812)</b>	<b>(63.397)</b>	<b>(147.716)</b>	<b>(69.715)</b>

Concepto	Patrimonio BSECS-6	Patrimonio BSECS-7	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13
Costos de administración	(90.430)	(89.145)	(241.396)	(146.151)	(181.032)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	(7.609)	(8.578)	(97.661)	(18.093)	(15.558)
Pérdidas en liquidación de garantías	(69.764)	(33.753)	(77.832)	(93.258)	(27.820)
<b>Total</b>	<b>(167.803)</b>	<b>(131.476)</b>	<b>(416.889)</b>	<b>(257.502)</b>	<b>(224.410)</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" preferent
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

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 26 – 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

<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.

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administrador Maestro y Coordinador General</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.

## HECHOS RELEVANTES

1. El 2 de octubre de 2012 la Sociedad fue notificada de una demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. ("Concreces"), y que en consideración a los antecedentes puestos en disposición de nuestros abogados, así como en función de las disposiciones legales y contractuales aplicables al caso concreto, éstos son de la opinión que la pretensión de Concreces carece de todo fundamento razonable y que, por lo mismo, ella debiera ser íntegramente rechazada.
2. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2015.
3. 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.
4. 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. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Valores y Seguro aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

5. 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 Superintendencia de Valores y Seguros, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Valores y Seguros aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.

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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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-2016</u>	<u>diciembre-2015</u>	<u>diciembre-2014</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	4,75	3,41	7,63
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,00	1,55	5,06
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,87	2,89	7,03

### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	0,13	0,09	0,07
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,12	0,07	0,06
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	100%	100%	1,00
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0%	0%	0,00
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	255	259,94	No aplica

### 3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	2.257.464	1.275.874	1.233.931
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	139.733	134.604	129.089
c Costos de explotación	0	0	0
d - Resultado Operacional	(525.060)	(610.751)	(474.780)
e - Gastos Financieros	(1.320)	(2.040)	(14)
f - Resultado No Operacional	188.726	80.478	101.928
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	(335.014)	(528.233)	(372.838)
h - Utilidad (perdida)	(197.851)	(338.664)	(244.885)

### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	-12%	-29%	-42%
b - Rentabilidad del Activo	-11%	-27%	-20%
c - Rendimiento Activos Operacionales	No aplica	No aplica	No aplica
d - Utilidad por acción	(47)	(80)	(58)
e - Retorno de dividendos	0%	0%	0%

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2016 presenta un alza respecto a diciembre 2015, debido a un aumento de capital materializado durante el segundo trimestre de 2016, de esta manera se pretende desarrollar nuevas alternativas de negocio y poder cubrir los gastos en que incurre la securitizadora. Al cierre de 2014 este índice es superior a los dos anteriores debido a la menor utilización de pasivos de corto plazo por parte de la compañía. La razón ácida “1” a diciembre de 2016 es 0 por la baja liquidez mantenida a este cierre de año antes comentado y es menor la razón de diciembre 2015 por un aumento de capital que dio más liquidez a la compañía. Para el año 2014 esta razón también es superior por la no utilización de pasivos en sus operaciones.

La razón ácida “2” corrige la definición de activo disponible al incluir las cuentas “Otros Activos Financieros Corrientes”. A diciembre de 2016, 2015 y 2014 tienen una explicación similar a la planteada anteriormente.

### **b2) Endeudamiento**

Este índice a diciembre de 2016 es creciente respecto a los índices de los años 2015 y 2014 debido a la utilización de deuda para financiar sus operaciones. 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, como se mencionó anteriormente, se refieren a proveedores.

La cobertura de gastos financieros a diciembre de 2016 y a diciembre de 2015 son altas debido a las pérdidas de la empresa. En 2016 es menor a 2015 debido a las menores pérdidas y en 2015 no aplican debido a que la compañía no tiene endeudamiento bancario relevante, mantiene pérdidas y solo se presentan como gastos financieros los costos asociados a talonarios y cargos bancarios y los intereses que se cobraron por la utilización de una línea de sobregiro.

### **b3) Actividad**

El total de activos a diciembre de 2016 en comparación a diciembre de 2015 y diciembre 2014, presenta un aumento debido, principalmente, a una cuenta por cobrar respecto a una venta de activos a una empresa relacionada.

### **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 los años 2016, 2015 y 2014 son similares entre sí por la baja actividad en la industria. Los costos al cierre de 2016 respecto a los años 2015 y 2014 muestran un comportamiento que se relaciona con el incremento y disminución en la dotación de personal y gastos en que se incurre. El resultado operacional de 2016 es también negativo debido a la baja actividad que ha habido

a la fecha en la industria de la securitización y a las razones antes comentadas. A septiembre de 2016 y 2015 se presenta un resultado operacional negativo, principalmente, por la misma razón antes expuesta.

Sobre el resultado no operacional, este se debe principalmente a ingresos por inversiones que posee la securitizadora. El RAIIDAIE y de Utilidad (Pérdida) 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 negativos a diciembre de 2016, 2015 y 2014, debido al declive en la actividad estructuradora y a un mayor nivel de gastos incurridos, principalmente, en la mejora de los sistemas de administración y búsquedas de nuevos negocios. Si bien a diciembre de 2016 la rentabilidad es negativa, es mejor a la de 2015 y 2014 por la rentabilidad generada por el aumento de capital. Lo mismo ocurre con la rentabilidad del activo.

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 se revalorizaron los bonos que la securitizadora mantiene en sus activos a la alza debido a un aumento en la clasificación de riesgo por parte de una de las clasificadoras de riesgo que deja los instrumentos en grado de inversión.

#### **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 está realizando esfuerzos para hacer nuevos negocios que permitan revitalizar la industria como se comentó anteriormente.

Lo anterior se traduce en que durante 2016 se han generado aumentos de clasificación de riesgo de algunas de las series están emitidas por esta securitizadora.

#### **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 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%). Como no se han realizado nuevas emisiones, este riesgo no ha sido relevante para la securitizadora.

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

Hoy, las tasas reales cortas son positivas y bajas, lo que no 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.

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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-2

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-2, 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-2 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-2 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.

De Poitte.

Febrero 27, 2017  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza

RUT: 12.440.157-7



RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**  
**(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	272.910	448.172
11.020	Valores negociables	37.376	53.912
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	396.240	405.926
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	396.240	405.926
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	20.438	20.831
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>726.964</b>	<b>928.841</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.163.483	3.411.774
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.163.483	3.411.774
13.120	Provisiones (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>3.163.483</b>	<b>3.411.774</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.890.447</b>	<b>4.340.615</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	3.710	4.916
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	439	439
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	470	471
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.763	3.164
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	75.388	199.557
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.129	2.019
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	269.995	182.200
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>358.284</b>	<b>393.152</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.933.469	8.010.840
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>7.933.469</b>	<b>8.010.840</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.063.377)	(3.772.586)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.063.377)	(3.772.586)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(337.929)	(290.791)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(4.401.306)</b>	<b>(4.063.377)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.890.447</b>	<b>4.340.615</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
(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		296.367	329.815
35.120	Intereses por inversiones		3.898	6.826
35.130	Reajustes por activos securitizados		102.561	158.020
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		540	58.483
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>403.366</b>	<b>553.144</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(18.582)	(19.564)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.271)	(5.268)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador		(946)	(950)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(6.963)	(6.383)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(590.183)	(602.648)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(220.061)	(321.939)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(10.740)	(31.658)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(6.734)	(3.581)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(861.056)</b>	<b>(993.568)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		119.761	149.633
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(337.929)</b>	<b>(290.791)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2**

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

**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>Porcentajes 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-2**

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 de cada 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 no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.710 (M\$4.916 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 la 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-2**

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 registrado 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
Cuentas de resultados	IPC	5.244	8.025
Déficit acumulados	IPC	114.517	141.608
Totales		119.761	149.633

**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 BBVA Corporativo	\$	7.178	10.786
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	7.179	10.786
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	1.489	10.769
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.176	10.783
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.177	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	7.177	10.788
Totales		37.376	53.912

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

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	55	58	6.683	14.675
4 o más	5	5	13.186	5.642
<b>Totales</b>	<b>60</b>	<b>63 (a)</b>	<b>19.869</b>	<b>20.317</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 204 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2016 (216 al 31 de diciembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 26 meses (38 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	%
Valor par	371.053	370.119	2.962.394	3.110.817	3.333.447	3.480.936	12,11
Aj. Tasa valorización	25.187	35.807	201.089	300.957	226.276	336.764	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>396.240</b>	<b>405.926</b>	<b>3.163.483</b>	<b>3.411.774</b>	<b>3.559.723</b>	<b>3.817.700</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-2 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-2**

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
Activos securitizados en mora (a)	19.869	20.317
Otros	569	514
<b>Totales</b>	<b>20.438</b>	<b>20.831</b>

(a) 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)	1.075	2.278
Administración maestra (b)	2.635	2.638
<b>Totales</b>	<b>3.710</b>	<b>4.916</b>

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

**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	2.069	283
Seguros	2.060	1.374
Otros	-	362
<b>Totales</b>	<b>4.129</b>	<b>2.019</b>



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

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 interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	345.383	381.757	nacional
Obligaciones por prepago								(75.388)	(199.557)	
Total porción corto plazo								269.995	182.200	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-2A	108.723	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.624.730	3.067.916	nacional
228-02-05-00	BSECS-2B	194.330	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	5.308.739	4.942.924	nacional
Total largo plazo								7.933.469	8.010.840	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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, si no en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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	(3.948.860)	-	(3.528.647)	-
Revalorización de excedentes	(114.517)	-	(137.617)	-
Déficit del ejercicio	-	(337.929)	-	(282.596)
Saldo final	(4.063.377)	(337.929)	(3.666.264)	(282.596)
Saldo actualizado	-	-	(3.772.586)	(290.791)

**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-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(4.246)	(1.608)
Otros gastos (a)	(2.488)	(1.973)
Totales	(6.734)	(3.581)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	57.893
Otros	540	590
Totales	540	58.483

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 16 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2**

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.281)	(14.245)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.301)	(5.319)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.963)	(6.383)
Remuneración banco pagador	(4)	(946)	(950)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.271)	(5.268)
<b>Totales</b>		<b>(33.338)</b>	<b>(33.742)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 18 - Garantías 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 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.

**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	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	272.910	448.172
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	37.376	53.912
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	396.240	405.926
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	20.438	20.831
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.163.483	3.411.774
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	330.724	522.915
	\$REAJUSTABLES	3.559.723	3.817.700
TOTAL ACTIVOS		3.890.447	4.340.615

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.710	4.916
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	439	439
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	470	471
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.763	3.164
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	75.388	199.557
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.129	2.019
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	269.995	182.200
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	79.517	201.576
	\$REAJUSTABLES	278.767	191.576
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		358.284	393.152

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	620.158	7,5%	2.004.572	7,5%	-	7,5%	2.624.730
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.308.739	7,5%	5.308.739
Total pasivo largo plazo		620.158		2.004.572		5.308.739		7.933.469

**31-12-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	685.469	7,5%	2.099.094	7,5%	283.353	7,5%	3.067.916
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	4.942.924	7,5%	4.942.924
Total pasivo largo plazo		685.469		2.099.094		5.226.277		8.010.840

## SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	22.164	12.024	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	250.746	436.148	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	7.178	10.786	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	7.179	10.786	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.489	10.769	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.176	10.783	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.177	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.177	10.788	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**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.

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.

**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 y rescate de 4 láminas de securitización por M\$182.299 y M\$68.417, respectivamente.

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 2**

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

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.



## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	204
Saldo Insoluto Total	9.703.238	3.312.126
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.233	17.359
Tasa de Originación	12,11%	12,24%
Plazo Transcurrido	11	214
Plazo Remanente	222	26
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	32,22%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	204

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

### 1.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	11.408.675	2.864.624	433	163	255	54	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.580.879	5.120.192	300	300	255	54	7,50%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	A	AA	AA+
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

### I.3.

### Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	2.394.004	2.382.911	2.306.976	2.401.671	2.400.696	2.362.123	2.384.756	2.371.503	2.362.096	2.297.518	2.316.119	2.276.808	2.336.038
1 cuota en mora	575.124	531.096	539.817	430.842	426.837	433.003	438.246	430.710	396.010	508.753	461.854	663.126	479.533
2 cuota en mora	284.980	317.836	403.177	322.499	332.933	395.272	375.353	321.709	334.171	365.499	373.641	291.330	368.951
3 cuota en mora	127.287	107.105	88.977	146.100	115.957	72.352	83.286	157.719	135.587	34.937	95.143	57.491	48.770
4 cuota en mora	13.569	53.038	29.325	74.064	42.209	63.051	29.325	29.325	53.486	74.644	34.595	13.569	22.580
5 cuota en mora	-	-	23.713	-	23.713	12.884	14.834	-	-	-	-	-	13.569
6 y mas cuotas en mora(1)	60.495	60.495	60.495	48.428	48.428	48.428	61.312	76.146	76.146	76.146	76.146	42.684	42.684
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.455.459</b>	<b>3.452.481</b>	<b>3.452.481</b>	<b>3.423.604</b>	<b>3.390.774</b>	<b>3.387.112</b>	<b>3.387.112</b>	<b>3.387.112</b>	<b>3.357.497</b>	<b>3.357.497</b>	<b>3.357.497</b>	<b>3.345.008</b>	<b>3.312.126</b>

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

#### Morosidad a saldo insoluto 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	69,28%	69,02%	66,82%	70,15%	70,80%	69,74%	70,41%	70,02%	70,35%	68,43%	68,98%	68,07%	70,53%
1 cuota en mora	16,64%	15,38%	15,64%	12,58%	12,59%	12,78%	12,94%	12,72%	11,79%	15,15%	13,76%	19,82%	14,48%
2 cuota en mora	8,25%	9,21%	11,68%	9,42%	9,82%	11,67%	11,08%	9,50%	9,95%	10,89%	11,13%	8,71%	11,14%
3 cuota en mora	3,68%	3,10%	2,58%	4,27%	3,42%	2,14%	2,46%	4,66%	4,04%	1,04%	2,83%	1,72%	1,47%
4 cuota en mora	0,39%	1,54%	0,85%	2,16%	1,24%	1,86%	0,87%	0,87%	1,59%	2,22%	1,03%	0,41%	0,68%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,69%	0,00%	0,70%	0,38%	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,75%	1,75%	1,75%	1,41%	1,43%	1,43%	1,81%	2,25%	2,27%	2,27%	2,27%	1,28%	1,29%
Activos en liquidación	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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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	153	151	145	150	150	147	148	147	146	143	142	141	144
1 cuota en mora	35	33	35	28	27	28	29	28	25	32	30	41	30
2 cuota en mora	16	18	23	19	20	22	21	19	20	21	23	17	22
3 cuota en mora	7	6	5	8	6	4	4	8	8	2	5	3	3
4 cuota en mora	1	3	2	4	3	4	2	2	3	4	2	1	1
5 cuota en mora	0	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	3	3	3	4	5	5	5	5	3	3
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>215</b>	<b>215</b>	<b>212</b>	<b>210</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>206</b>	<b>204</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	70,83%	70,23%	67,44%	70,75%	71,43%	70,33%	70,81%	70,33%	70,53%	69,08%	68,60%	68,45%	70,59%
1 cuota en mora	16,20%	15,35%	16,28%	13,21%	12,86%	13,40%	13,88%	13,40%	12,08%	15,46%	14,49%	19,90%	14,71%
2 cuota en mora	7,41%	8,37%	10,70%	8,96%	9,52%	10,53%	10,05%	9,09%	9,66%	10,14%	11,11%	8,25%	10,78%
3 cuota en mora	3,24%	2,79%	2,33%	3,77%	2,86%	1,91%	1,91%	3,83%	3,86%	0,97%	2,42%	1,46%	1,47%
4 cuota en mora	0,46%	1,40%	0,93%	1,89%	1,43%	1,91%	0,96%	0,96%	1,45%	1,93%	0,97%	0,49%	0,49%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,48%	0,48%	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,85%	1,86%	1,86%	1,42%	1,43%	1,44%	1,91%	2,39%	2,42%	2,42%	2,42%	1,46%	1,47%
Activos en liquidación	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%
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 término de saldo insoluto llega a un 29,47% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 2,38%.

Estos mismos indicadores en relación a diciembre 2015 son 30,72% y 2,14% respectivamente.

Securizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, lo que ha ocurrido y se puede apreciar en los números antes expuestos.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	23.529	32.830	-	-	-	22.686	-	-	12.489	32.882
Total Prepagos	-	-	-	23.529	32.830	-	-	-	22.686	-	-	12.489	32.882
Prepagos Acumulados	3.886.927	3.886.927	3.886.927	3.910.456	3.943.286	3.943.286	3.943.286	3.943.286	3.965.971	3.965.971	3.965.971	3.978.460	4.011.342

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,13%	0,34%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	0,00%	0,13%	0,34%
Prepagos Acumulados	40,06%	40,06%	40,06%	40,30%	40,64%	40,64%	40,64%	40,64%	40,87%	40,87%	40,87%	41,00%	41,34%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	1	2
Total Prepagos	0	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	1	2
Prepagos Acumulados	205	205	205	206	208	208	208	208	209	209	209	210	212

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%
Prepagos Acumulados	38,10%	38,10%	38,10%	38,29%	38,66%	38,66%	38,66%	38,66%	38,85%	38,85%	38,85%	39,03%	39,41%

#### 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 Origenación	0,00%	0,00%	0,00%	11,81%	12,34%	0,00%	0,00%	0,00%	11,86%	0,00%	0,00%	12,93%	12,33%
Plazo Transcurrido	-	-	-	206	210	-	-	-	210	-	-	220	213
Plazo Remanente	-	-	-	34	30	-	-	-	30	-	-	20	27

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en los que los prepagos han tenido un bajo movimiento.

A diciembre de 2015, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 40,06% respecto a la cartera inicial, llegando a 41,34% a diciembre de 2016 teniendo una variación del 1,28% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de activos.



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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	12	10	10	12	11	14	12	13	12	11	11	7	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	2,23%	1,86%	1,86%	2,23%	2,04%	2,60%	2,23%	2,42%	2,23%	2,04%	2,04%	1,30%	1,30%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%

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

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securitizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, no hay viviendas disponibles para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a diciembre 2015 a un 2,04% y a 1,13% a diciembre 2016. 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	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,25%	12,25%	12,25%	12,24%	12,24%
Relación Deuda/Garantía	35,25%	34,70%	34,78%	34,63%	34,28%	34,27%	33,80%	33,64%	33,51%	32,91%	32,91%	33,10%	32,22%
Plazo Transcurrido	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214
Plazo Remanente	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26

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

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 35,25% a 32,22% entre diciembre de 2015 y 2016 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos, términos judiciales y la acumulación de los fondos de la AFV.

## **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	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	3.324.092	3.010.818	3.010.818	3.010.818	3.010.818	3.010.818	3.010.818	2.864.624	2.864.624	2.864.624	2.864.624	2.864.624	2.864.624
Saldo Insoluto Total	8.087.061	7.949.170	7.949.170	7.949.170	4.938.352	4.938.352	4.938.352	5.120.192	5.120.192	5.120.192	5.120.192	5.120.192	5.120.192
Valor Par Preferente	4.271.906	4.297.649	4.323.392	4.349.135	3.962.349	3.986.517	4.010.686	4.034.855	4.059.024	4.053.431	2.934.952	2.958.381	2.979.892
Valor Par Total	8.469.350	8.520.387	8.571.424	8.622.461	8.261.900	8.312.294	8.362.688	8.413.082	8.463.476	8.451.814	8.180.846	8.246.151	8.306.112

## **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	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,04	1,15	1,15	1,14	1,13	1,12	1,12	1,18	1,17	1,17	1,17	1,17	1,16
Razón Activos/Pasivos	0,43	0,43	0,43	0,43	0,69	0,69	0,69	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,10	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,78	0,79	0,77	0,81	0,82	0,81	0,81	0,83	0,83	0,81	0,82	0,81	0,84

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza. La misma relación medida sobre pasivos preferente también presenta un alza durante este periodo, aunque en el mes de cierre de 2016 cae levemente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

## **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	19.312	19.363	17.716	19.958	19.322	18.636	19.185	19.105	19.139	17.922	17.111	17.750	18.838
Ingresos deudores morosos	19.312	12.056	12.550	16.974	15.523	14.285	13.293	12.483	12.832	13.658	14.068	16.694	18.011
Ingresos por prepago	-	-	-	23.426	32.733	-	-	-	22.642	-	-	12.471	32.866

### **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	3.323	7.843	1.977	4.641	2.468	2.994	3.869	9.245	4.229	1.470	3.653	4.339	1.802
Pago Ordinario de Capital	0	78.899	0	0	0	0	0	75.896	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	122.400	0	0	0	0	0	110.864	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	234.375	0	0	0	0	0	69.734	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio.

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

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



## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

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-3

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3, 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-3 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

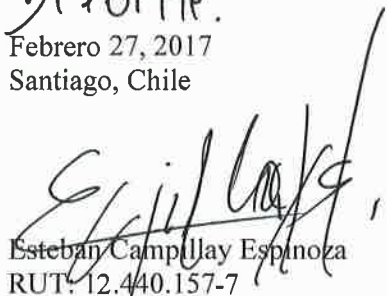
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-3 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
11.010	Disponible	294.831	482.490
11.020	Valores negociables	57.108	52.524
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	428.897	431.946
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	428.897	434.099
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	(2.153)
11.200	Otros activos circulantes	21.286	23.040
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>802.122</b>	<b>990.000</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.745.036	3.976.580
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.745.036	3.976.580
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>3.745.036</b>	<b>3.976.580</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.547.158</b>	<b>4.966.580</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	3.752	4.969
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.054	1.055
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	470	470
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.762	3.164
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	77.120	145.362
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.401	2.598
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	195.401	159.614
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>286.350</b>	<b>317.618</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.991.741	9.035.422
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>8.991.741</b>	<b>9.035.422</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.386.460)	(4.072.234)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.386.460)	(4.072.234)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(344.473)	(314.226)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(4.730.933)</b>	<b>(4.386.460)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.547.158</b>	<b>4.966.580</b>

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

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

	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	312.208	359.854
35.120	Intereses por inversiones	4.186	8.107
35.130	Reajustes por activos securitizados	119.320	184.306
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	16.727	63.358
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>452.441</b>	<b>615.625</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(19.056)	(20.012)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.228)	(4.223)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(946)	(950)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.963)	(6.384)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(616.728)	(634.926)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(245.954)	(361.918)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(933)	(2.194)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(18.466)	(52.683)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(11.229)	(6.539)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(926.079)</b>	<b>(1.091.406)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	129.165	161.555
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(344.473)</b>	<b>(314.226)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) 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>Porcentajes 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.347,98 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 de cada 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 no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2016 (M\$2.153 en 2015. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.752 (M\$4.969 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-3**

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 han ocurrido 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	93	93
Cuentas de resultados	IPC	5.450	8.606
Déficit acumulados	IPC	123.622	152.856
<b>Totales</b>		<b>129.165</b>	<b>161.555</b>

**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 BBVA Corporativo	\$	11.014	10.515
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	11.015	10.506
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	2.044	10.481
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	11.011	10.503
Fondos Mutuos Security Plus	\$	11.012	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	11.012	10.519
<b>Totales</b>		<b>57.108</b>	<b>52.524</b>

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

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	58	57	14.397	14.681
4 o más	7	7	6.323	7.708
<b>Totales</b>	<b>65</b>	<b>64 (a)</b>	<b>20.720</b>	<b>22.389</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 212 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2016 (221 al 31 de diciembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,33% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 42 meses (54 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	386.434	381.882	3.374.262	3.498.249	3.760.696	3.880.131	11,33
Aj. Tasa valorización	42.463	52.217	370.774	478.331	413.237	530.548	7,65
Prov. Activos securitizados	-	(2.153)	-	-	-	(2.153)	
<b>Totales</b>	<b>428.897</b>	<b>431.946</b>	<b>3.745.036</b>	<b>3.976.580</b>	<b>4.173.933</b>	<b>4.408.526</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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
Activos securitizados en mora (a)	20.720	22.389
Otros	566	651
<b>Totales</b>	<b>21.286</b>	<b>23.040</b>

(a) 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)	1.117	2.332
Administración maestra (b)	2.635	2.637
<b>Totales</b>	<b>3.752</b>	<b>4.969</b>

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

**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	1.718	419
Seguros	2.499	1.631
Otros	184	548
<b>Totales</b>	<b>4.401</b>	<b>2.598</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	272.521	304.976	nacional
Obligaciones por prepago								(77.120)	(145.362)	
Total porción corto plazo								195.401	159.614	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	119.193	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.976.032	3.408.072	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	220.723	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.015.709	5.627.350	nacional
Total largo plazo								8.991.741	9.035.422	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,33% anual y la de los bonos de 7,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.262.838)	-	(3.808.920)	-
Revalorización de excedentes	(123.622)	-	(148.548)	-
Déficit del Ejercicio	-	(344.473)	-	(305.370)
Saldo final	(4.386.460)	(344.473)	(3.957.468)	(305.370)
Saldo actualizado	-	-	(4.072.234)	(314.226)

**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-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(8.183)	(4.006)
Seguros	(a)	(275)	-
Otros gastos	(a)	(2.771)	(2.533)
Totales		(11.229)	(6.539)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	3.006	-
Otros ingresos percibidos de la Administradora de Fondos para la Vivienda	5.515	54.015
Ventas de viviendas	8.074	9.129
Otros	132	214
Totales	16.727	63.358

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.755)	(14.693)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.301)	(5.319)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.963)	(6.384)
Remuneración banco pagador	(4)	(946)	(950)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.228)	(4.223)
<b>Totales</b>		<b>(32.769)</b>	<b>(33.146)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda, que comenzó a partir de enero de 2010.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**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	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	294.831	482.490
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	57.108	52.524
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	428.897	434.099
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(2.153)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	21.286	23.040
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.745.036	3.976.580
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	373.225	555.901
	\$REAJUSTABLES	4.173.933	4.410.679
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.547.158</b>	<b>4.966.580</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.752	4.969
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.054	1.055
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	470	470
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.762	3.164
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	77.120	145.362
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.401	2.598
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	195.401	159.614
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	81.521	147.960
	\$REAJUSTABLES	204.829	169.658
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		286.350	317.618

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	492.724	7,0%	2.040.507	7,0%	442.801	7,0%	2.976.032
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.015.709	7,0%	6.015.709
Total pasivo largo plazo		492.724		2.040.507		6.458.510		8.991.741

**31-12-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	551.402	7,0%	1.298.583	7,0%	1.558.087	7,0%	3.408.072
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.627.350	7,0%	5.627.350
Total pasivo largo plazo		551.402		1.298.583		7.185.437		9.035.422



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2016	M\$ 31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	22.066	13.086	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	272.765	469.404	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	11.014	10.515	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	11.015	10.506	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.044	10.481	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	11.011	10.503	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	11.012	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	11.012	10.519	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **Nota 23 - Sanciones**

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

### **Nota 24 - Medio Ambiente**

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

### **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.

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.

### **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 y rescate de 6 láminas de securitización por M\$143.342 y M\$129.392, respectivamente.

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 3**

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	212
Saldo Insoluto Total	10.237.060	3.737.764
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.107	19.487
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	198
Plazo Remanente	220	42
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	38,01%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	212

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	11.856.591	3.140.494	450	144	252	66	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.107.838	5.815.596	400	400	252	66	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	AA	AA	AA
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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 EFFF
Al día	2.737.713	2.811.698	2.791.911	2.821.711	2.780.871	2.767.486	2.711.128	2.808.378	2.595.619	2.653.953	2.592.062	2.581.628	2.562.710
1 cuota en mora	568.221	483.960	464.805	480.139	553.070	537.551	518.080	430.737	689.553	554.388	525.510	666.946	612.353
2 cuota en mora	231.414	299.050	274.625	290.750	217.318	262.584	320.866	336.095	270.014	371.875	501.086	270.304	312.724
3 cuota en mora	187.624	135.323	205.145	76.567	128.736	78.333	94.141	90.057	100.201	150.552	63.578	183.435	108.923
4 cuota en mora	21.816	40.576	17.732	80.888	42.025	66.371	74.275	70.850	88.213	-	68.057	31.723	85.473
5 cuota en mora	34.490	-	18.760	17.732	45.766	28.456	33.040	13.569	19.550	23.845	-	-	31.723
6 y mas cuotas en mora(1)	71.667	82.311	60.785	65.975	65.975	92.982	53.934	41.208	14.755	19.550	23.845	23.845	23.845
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	19.498	19.498	19.498	-	-	-	-
TOTAL	3.852.944	3.852.918	3.833.763	3.833.763	3.833.763	3.833.763	3.805.465	3.790.895	3.777.905	3.774.164	3.774.137	3.757.881	3.737.751

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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 EFFF
Al día	71,06%	72,98%	72,82%	73,60%	72,54%	72,19%	71,24%	74,08%	68,71%	70,32%	68,68%	68,70%	68,56%
1 cuota en mora	14,75%	12,56%	12,12%	12,52%	14,43%	14,02%	13,61%	11,36%	18,25%	14,69%	13,92%	17,75%	16,38%
2 cuota en mora	6,01%	7,76%	7,16%	7,58%	5,67%	6,85%	8,43%	8,87%	7,15%	9,85%	13,28%	7,19%	8,37%
3 cuota en mora	4,87%	3,51%	5,35%	2,00%	3,36%	2,04%	2,47%	2,38%	2,65%	3,99%	1,68%	4,88%	2,91%
4 cuota en mora	0,57%	1,05%	0,46%	2,11%	1,10%	1,73%	1,95%	1,87%	2,33%	0,00%	1,80%	0,84%	2,29%
5 cuota en mora	0,90%	0,00%	0,49%	0,46%	1,19%	0,74%	0,87%	0,36%	0,52%	0,63%	0,00%	0,00%	0,85%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,86%	2,14%	1,59%	1,72%	1,72%	2,43%	1,42%	1,09%	0,39%	0,52%	0,63%	0,63%	0,64%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,51%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	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 EFFF
Al día	157	161	162	163	160	162	155	159	149	151	147	147	147
1 cuota en mora	33	28	25	27	32	28	30	26	37	31	31	38	34
2 cuota en mora	14	19	17	17	12	15	18	19	17	22	27	15	18
3 cuota en mora	10	6	10	4	8	5	5	5	6	8	4	10	6
4 cuota en mora	1	2	1	4	2	4	4	3	4	0	4	2	4
5 cuota en mora	2	0	1	1	2	1	2	1	1	1	0	0	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	4	4	4	5	3	3	1	1	1	1	1
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
TOTAL	221	221	220	220	220	220	217	216	215	214	214	213	212

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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 EFF
Al día	71,04%	72,85%	73,64%	74,09%	72,73%	73,64%	71,43%	73,61%	69,30%	70,56%	68,69%	69,01%	69,34%
1 cuota en mora	14,93%	12,67%	11,36%	12,27%	14,55%	12,73%	13,82%	12,04%	17,21%	14,49%	14,49%	17,84%	16,04%
2 cuota en mora	6,33%	8,60%	7,73%	7,73%	5,45%	6,82%	8,29%	8,80%	7,91%	10,28%	12,62%	7,04%	8,49%
3 cuota en mora	4,52%	2,71%	4,55%	1,82%	3,64%	2,27%	2,30%	2,31%	2,79%	3,74%	1,87%	4,69%	2,83%
4 cuota en mora	0,45%	0,90%	0,45%	1,82%	0,91%	1,82%	1,84%	1,39%	1,86%	0,00%	1,87%	0,94%	1,89%
5 cuota en mora	0,90%	0,00%	0,45%	0,45%	0,91%	0,45%	0,92%	0,46%	0,47%	0,47%	0,00%	0,00%	0,94%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,81%	2,26%	1,82%	1,82%	1,82%	2,27%	1,38%	1,39%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,46%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2016, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 31,44% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 3,78%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2015, alcanzaron un 28,94% y un 3,33% respectivamente.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												
	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 EFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	19.155	-	-	-	-	14.570	12.990	-	-	16.257	20.130
Total Prepagos	-	-	19.155	-	-	-	-	14.570	12.990	-	-	16.257	20.130
Prepagos Acumulados	4.115.423	4.115.423	4.134.578	4.134.578	4.134.578	4.134.578	4.134.578	4.149.148	4.162.138	4.162.138	4.162.138	4.178.394	4.198.524

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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 EFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,00%	0,16%	0,20%
Prepagos Acumulados	40,20%	40,20%	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%	40,39%	40,53%	40,66%	40,66%	40,66%	40,82%	41,01%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	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													
Prepagos Totales	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
Total Prepagos	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
Prepagos Acumulados	210	210	211	211	211	211	211	212	213	213	213	214	215

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	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	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%
Prepagos Acumulados	38,82%	38,82%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%	39,37%	39,37%	39,37%	39,56%	39,74%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	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 Origenacion	0,00%	0,00%	11,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,80%	11,91%	0,00%	0,00%	11,73%	11,58%
Plazo Transcurrido	-	-	190	-	-	-	-	188	193	-	-	195	203
Plazo Remanente	-	-	50	-	-	-	-	52	47	-	-	45	37

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

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

A diciembre de 2016, el índice acumulado muestra un 41,01% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2015 este índice fue de un 40,20%, incrementando en un 0,81% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **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 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	
Activos en Proceso Judicial	321.076	356.910	321.893	334.988	299.445	260.423	260.740	202.273	242.981	244.562	244.562	231.072	262.110
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	19.498	19.498	19.498	-	-	-	-
Activos Liquidados	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.936.155	1.955.652	1.955.652	1.955.652	1.955.652

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	3,14%	3,49%	3,14%	3,27%	2,93%	2,54%	2,55%	1,98%	2,37%	2,39%	2,39%	2,26%	2,56%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	18,91%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%



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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	17	19	17	18	16	17	16	12	14	14	14	13	14
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
Activos Liquidados	97	97	97	97	97	97	97	97	97	98	98	98	98

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	3,14%	3,51%	3,14%	3,33%	2,96%	3,14%	2,96%	2,22%	2,59%	2,59%	2,59%	2,40%	2,59%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2016 fueron de un 2,56% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2015 el indicador fue 3,14%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2016 fue de 2,59% y a diciembre 2015 fue de 3,14%.

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

Los demás indicadores sobre activos en liquidación y liquidados, se comportan de manera normal al tiempo de demora que significa su enajenación en términos de contratos liquidados. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	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	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%
Relación Deuda/Garantía	41,43%	40,80%	40,52%	40,28%	39,90%	39,75%	39,44%	39,28%	39,01%	38,72%	38,68%	39,03%	38,01%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 41,43% a 38,01% debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores y la rentabilidad de dichos fondos que disminuyen la deuda.

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

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

	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	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	3.586.233	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.240.733	3.140.494	3.140.494	3.140.494	3.140.494	3.140.494	3.140.494
Saldo Insoluto Total	9.021.369	8.862.882	8.862.882	8.862.882	5.622.149	5.622.149	5.622.149	5.815.596	5.815.596	5.815.596	5.815.596	5.815.596	5.815.596
Valor Par Preferente	3.709.619	3.259.307	3.277.892	3.296.476	3.315.061	3.333.645	3.352.230	3.158.504	3.176.514	3.194.524	3.212.534	3.230.543	3.248.553
Valor Par Total	9.331.772	8.913.707	8.964.532	9.015.358	9.066.184	9.117.009	9.167.835	9.007.460	9.058.820	9.110.181	9.161.541	9.212.901	9.264.262

## **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	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,07	1,19	1,18	1,18	1,18	1,18	1,17	1,21	1,20	1,20	1,20	1,20	1,19
Razón Activos/Pasivos Total	0,43	0,43	0,43	0,43	0,68	0,68	0,68	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,64
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,11	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,18	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,80	0,87	0,87	0,88	0,86	0,86	0,84	0,90	0,84	0,86	0,84	0,84	0,84

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo. La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,84 al cierre de diciembre de 2016.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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	21.597	21.171	20.199	22.625	20.612	21.419	20.497	21.556	19.910	20.762	18.140	19.045	19.719
Ingresos deudores morosos	10.482	14.424	10.563	18.784	11.827	14.902	12.317	15.222	14.356	15.617	14.309	15.640	13.264
Ingresos por prepago	-	-	19.089	-	-	-	-	14.527	12.979	-	-	16.228	20.102

### **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	3.814	8.601	1.324	5.015	4.108	2.645	3.932	9.940	3.268	2.050	4.859	4.763	2.674
Pago Ordinario de Capital	0	36.859	0	0	0	0	0	34.972	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	123.395	0	0	0	0	0	114.306	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	308.641	0	0	0	0	0	65.482	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

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-4

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4, 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-4 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

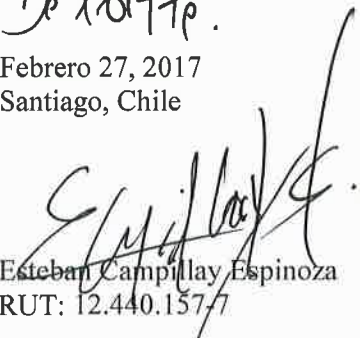
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-4 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.

De loitte.

Febrero 27, 2017  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**  
**(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		428.507	494.914
11.020	Valores negociables		131.213	126.103
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.060.497	1.192.161
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.060.497	1.193.383
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(1.222)
11.200	Otros activos circulantes		44.745	41.069
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.664.962</b>	<b>1.854.247</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.066.452	10.937.570
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.066.452	10.937.570
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>10.066.452</b>	<b>10.937.570</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.731.414</b>	<b>12.791.817</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		7.483	10.607
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.305	2.308
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		390	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		235	236
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.449	2.901
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		99.148	197.849
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.483	5.967
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		910.551	769.048
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.034.044</b>	<b>989.302</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.186.516	17.841.611
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>17.186.516</b>	<b>17.841.611</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.039.096)	(5.613.301)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.039.096)	(5.613.301)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(450.050)	(425.795)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(6.489.146)</b>	<b>(6.039.096)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>11.731.414</b>	<b>12.791.817</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2016 31-12-2016	01-01-2016 31-12-2015
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	753.053	808.593
35.120	Intereses por inversiones	8.145	8.390
35.130	Reajustes por activos securitizados	322.538	500.054
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	4.925	107.395
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.088.661</b>	<b>1.424.432</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(53.778)	(55.831)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.552)	(18.561)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.576)	(1.577)
35.225	Remuneración banco pagador	(943)	(944)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.383)	(5.852)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.066.708)	(1.105.518)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(501.711)	(744.584)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(1.205)	(6.324)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(55.905)	(115.259)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.374)	(18.575)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.716.135)</b>	<b>(2.073.025)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	177.424	222.798
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(450.050)</b>	<b>(425.795)</b>



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4**

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**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-4**

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 de cada 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 no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2016 (M\$1.222 en 2015. Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.483 (M\$10.607 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 la 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-4**

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 registrado 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	-	293
Cuentas de resultado	IPC	7.226	11.804
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	170.198	210.701
<b>Totales</b>		<b>177.424</b>	<b>222.798</b>

**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 BBVA Corporativo	\$	20.779	25.226
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	27.329	25.214
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.781	25.221
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.774	25.216
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.774	-
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	20.776	25.226
<b>Totales</b>		<b>131.213</b>	<b>126.103</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	138	124	34.647	29.878
4 o más	12	14	8.616	9.708
<b>Totales</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>43.263</b>	<b>39.586</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 545 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre 2016 (568 al 31 de diciembre de 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 55 meses (65 en 2015).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre 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	922.866	1.018.270	8.760.032	9.332.631	9.682.898	10.350.901	10,79
Aj. Tasa valoriz	137.631	175.113	1.306.420	1.604.939	1.444.051	1.780.052	6,59
Prov. Activos securitizados	-	(1.222)	-	-	-	(1.222)	
<b>Totales</b>	<b>1.060.497</b>	<b>1.192.161</b>	<b>10.066.452</b>	<b>10.937.570</b>	<b>11.126.949</b>	<b>12.129.731</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-4 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-4**

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
Activos securitizados en mora (a)	43.263	39.586
Otros	1.482	1.483
<b>Totales</b>	<b>44.745</b>	<b>41.069</b>

(a) 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)	2.872	5.992
Administración maestra (b)	4.611	4.615
<b>Totales</b>	<b>7.483</b>	<b>10.607</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

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	3.666	1.566
Seguros	6.707	4.401
Otros	110	-
<b>Totales</b>	<b>10.483</b>	<b>5.967</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 UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa Interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.009.699	966.897	nacional
Obligaciones por prepago								(99.148)	(197.849)	
Total porción corto plazo								910.551	769.048	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-4A	328.567	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.774.410	8.954.066	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	129.236	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.455.074	3.262.523	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	222.821	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.957.032	5.625.022	nacional
Total largo plazo								17.186.516	17.841.611	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

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 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del 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	M\$		M\$	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.868.898)	-	(5.250.340)	-
Revalorización de excedentes	(170.198)	-	(204.763)	-
Déficit del Ejercicio	-	(450.050)	-	(413.795)
Saldo final	(6.039.096)	(450.050)	(5.455.103)	(413.795)
Saldo actualizado	-	-	(5.613.301)	(425.795)

**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-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (3.375)	(10.054)
Seguros	(a) (335)	(2.597)
Otros gastos	(a) (5.664)	(5.924)
Totales	(9.374)	(18.575)

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



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	2.444	6.979
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	2.300	95.497
Bienes recuperados	-	4.919
Otros	181	-
<b>Totales</b>	<b>4.925</b>	<b>107.395</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4**

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

Gastos devengados	M\$		
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(35.288)	(37.330)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.490)	(18.501)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.383)	(5.852)
Remuneración banco pagador	(4)	(943)	(944)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.552)	(18.561)
<b>Totales</b>		<b>(81.232)</b>	<b>(82.765)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 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-4**

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 y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - 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-4**

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	428.507	494.914
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	131.213	126.103
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.060.497	1.193.383
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.222)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	44.745	41.069
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.066.452	10.937.570
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	604.465	660.864
	\$REAJUSTABLES	11.126.949	12.130.953
TOTAL ACTIVOS		11.731.414	12.791.817

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.483	10.607
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.305	2.308
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	235	236
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.449	2.901
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	99.148	197.849
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.483	5.967
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	910.551	769.048
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	109.631	203.816
	\$REAJUSTABLES	924.413	785.486
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.034.044	989.302

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

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-4A	\$REAJUSTABLES	1.282.672	6,0%	3.161.129	6,0%	3.330.609	6,0%	-	-	7.774.410
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.455.074	6,0%	3.455.074
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.957.032	6,0%	5.957.032
Total pasivo largo plazo		1.282.672		3.161.129		3.330.609		9.412.106		17.186.516

**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-4A	\$REAJUSTABLES	1.723.408	6,0%	1.188.518	6,0%	6.042.140	6,0%	0	6,0%	8.954.066
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.262.523	6,0%	3.262.523
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.625.022	6,0%	5.625.022
Total pasivo largo plazo		1.723.408		1.188.518		6.042.140		8.887.545		17.841.611

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2016	M\$ 31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28.599	37.438	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	399.908	457.476	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	20.779	25.226	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	27.329	25.214	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.781	25.221	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	20.774	25.216	Cumple
Cuota de 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	20.774	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.776	25.226	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 afecte 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys aumento la clasificación del bono preferente desde “AA” a “AA+”.

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.

**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 y rescate de 7 láminas de securitización por M\$263.382 y M\$136.496, respectivamente.

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 4**

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

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, 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 de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	545
Saldo Insoluto Total	20.700.396	9.628.000
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.958	19.715
Tasa de Originación	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	182
Plazo Remanente	215	55
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	42,70%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Maps Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	545

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	25.030.581	8.657.064	950	437	264	96	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.528.183	3.405.108	290	290	264	96	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.634.798	5.870.875	500	500	264	96	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C



### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	7.636.909	7.400.304	7.414.005	6.976.418	7.235.498	7.370.584	7.283.846	7.213.945	7.086.605	7.050.983	6.786.765	6.888.917	6.860.039
1 cuota en mora	1.525.311	1.573.554	1.499.911	1.738.993	1.396.153	1.224.391	1.265.862	1.515.615	1.725.582	1.626.039	1.621.771	1.443.158	1.389.250
2 cuota en mora	616.754	634.196	655.696	777.186	693.373	855.018	936.802	653.219	578.075	715.743	936.355	830.910	825.482
3 cuota en mora	248.277	333.644	259.791	200.166	251.202	207.016	183.277	264.270	260.028	137.141	203.301	302.607	341.285
4 cuota en mora	206.990	158.509	125.996	188.836	231.915	112.242	85.394	71.877	76.225	157.666	66.476	75.803	133.479
5 cuota en mora	31.301	101.045	144.282	49.692	36.993	83.128	66.344	126.576	20.762	47.189	76.435	52.722	14.491
6 y mas cuotas en mora(1)	17.179	48.480	66.371	187.887	175.056	92.455	76.673	48.217	89.399	48.111	48.111	58.361	63.973
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.282.721	10.249.733	10.166.052	10.119.179	10.020.189	9.944.834	9.898.198	9.893.719	9.836.676	9.782.873	9.739.215	9.652.477	9.628.000

(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	74,27%	72,20%	72,93%	68,94%	72,21%	74,11%	73,59%	72,91%	72,04%	72,07%	69,68%	71,37%	71,25%
1 cuota en mora	14,83%	15,35%	14,75%	17,19%	13,93%	12,31%	12,79%	15,32%	17,54%	16,62%	16,65%	14,95%	14,43%
2 cuota en mora	6,00%	6,19%	6,45%	7,68%	6,92%	8,60%	9,46%	6,60%	5,88%	7,32%	9,61%	8,61%	8,57%
3 cuota en mora	2,41%	3,26%	2,56%	1,98%	2,51%	2,08%	1,85%	2,67%	2,64%	1,40%	2,09%	3,14%	3,54%
4 cuota en mora	2,01%	1,55%	1,24%	1,87%	2,31%	1,13%	0,86%	0,73%	0,77%	1,61%	0,68%	0,79%	1,39%
5 cuota en mora	0,30%	0,99%	1,42%	0,49%	0,37%	0,84%	0,67%	1,28%	0,21%	0,48%	0,78%	0,55%	0,15%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,17%	0,47%	0,65%	1,86%	1,75%	0,93%	0,77%	0,49%	0,91%	0,49%	0,49%	0,60%	0,66%
Activos en liquidación	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%
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	430	414	412	392	409	417	413	412	405	403	390	399	395
1 cuota en mora	79	88	84	96	79	70	72	82	96	89	88	76	75
2 cuota en mora	32	30	36	39	34	44	48	34	29	40	50	45	47
3 cuota en mora	13	19	13	13	13	11	11	15	14	6	12	16	16
4 cuota en mora	12	9	7	9	13	6	5	4	5	9	3	5	8
5 cuota en mora	1	5	7	2	2	5	3	6	1	2	4	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	1	2	4	10	9	4	4	2	3	2	2	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	568	567	563	561	559	557	556	555	553	551	549	546	545

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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
Al día	75,70%	73,02%	73,18%	69,88%	73,17%	74,87%	74,28%	74,23%	73,24%	73,14%	71,04%	73,08%	72,48%
1 cuota en mora	13,91%	15,52%	14,92%	17,11%	14,13%	12,57%	12,95%	14,77%	17,36%	16,15%	16,03%	13,92%	13,76%
2 cuota en mora	5,63%	5,29%	6,39%	6,95%	6,08%	7,90%	8,63%	6,13%	5,24%	7,26%	9,11%	8,24%	8,62%
3 cuota en mora	2,29%	3,35%	2,31%	2,32%	2,33%	1,97%	1,98%	2,70%	2,53%	1,09%	2,19%	2,93%	2,94%
4 cuota en mora	2,11%	1,59%	1,24%	1,60%	2,33%	1,08%	0,90%	0,72%	0,90%	1,63%	0,55%	0,92%	1,47%
5 cuota en mora	0,18%	0,88%	1,24%	0,36%	0,36%	0,90%	0,54%	1,08%	0,18%	0,36%	0,73%	0,37%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,18%	0,35%	0,71%	1,78%	1,61%	0,72%	0,72%	0,36%	0,54%	0,36%	0,36%	0,55%	0,55%
Activos en liquidación	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%
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 28,75% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,20%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2015, alcanzaron un 25,73% y un 2,48% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												
	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	15.519	-	58.782	35.043	48.559	41.261	31.275	-	34.042	43.843	29.483	47.953	5.691
Total Prepagos	15.519	-	58.782	35.043	48.559	41.261	31.275	-	34.042	43.843	29.483	47.953	5.691
Prepagos Acumulados	7.254.156	7.254.156	7.312.938	7.347.981	7.396.540	7.437.801	7.469.076	7.469.076	7.503.118	7.546.961	7.576.444	7.624.397	7.630.089

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%
Total Prepagos	0,07%	0,00%	0,28%	0,17%	0,23%	0,20%	0,15%	0,00%	0,16%	0,21%	0,14%	0,23%	0,03%
Prepagos Acumulados	35,04%	35,04%	35,33%	35,50%	35,73%	35,93%	36,08%	36,08%	36,25%	36,46%	36,60%	36,83%	36,86%

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

Prepago	Numero de Activos												
	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	1	0	3	2	2	2	1	0	2	2	2	2	1
Total Prepagos	1	0	3	2	2	2	1	0	2	2	2	2	1
Prepagos Acumulados	364	364	367	369	371	373	374	374	376	378	380	382	383

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

Prepago	Numero de Activos												
	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	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%
Total Prepagos	0,09%	0,00%	0,27%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%
Prepagos Acumulados	33,09%	33,09%	33,36%	33,55%	33,73%	33,91%	34,00%	34,00%	34,18%	34,36%	34,55%	34,73%	34,82%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	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 de Originacion	11,79%	0,00%	10,63%	11,07%	10,12%	10,03%	10,20%	0,00%	10,80%	10,61%	10,31%	10,58%	10,80%
Plazo Transcurrido	179	-	171	170	171	170	171	-	173	182	171	181	155
Plazo Remanente	1	-	69	70	69	70	69	-	67	58	69	59	25

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

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

A diciembre de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 36,86% y a diciembre 2015 llegó a un 35,04% teniendo una variación al alza de un 1,82% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a diciembre de 2016, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,63% y a diciembre de 2015 fue de 2,13% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, no hubo viviendas liquidadas.

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	10,80%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,80%	10,80%	10,79%	10,79%	10,80%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	45,65%	45,11%	44,88%	44,67%	44,36%	44,07%	43,75%	43,63%	43,28%	42,70%	42,65%	42,78%	42,15%
Plazo Transcurrido	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182
Plazo Remanente	65	64	64	63	62	61	60	59	59	58	57	56	55

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 45,65% a diciembre de 2015 a un 42,15% a diciembre de 2016. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

## **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	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	9.768.469	9.454.815	9.454.815	9.454.815	9.208.721	9.208.721	9.208.721	8.890.971	8.890.971	8.890.971	8.657.064	8.657.064	8.657.064
Saldo Insoluto Total	18.519.396	18.334.151	18.334.151	18.334.151	18.218.352	18.218.352	18.218.352	18.032.808	18.032.808	18.032.808	17.933.048	17.933.048	17.933.048
Valor Par Preferente	9.911.801	9.501.061	9.547.307	9.593.553	9.253.767	9.298.809	9.343.852	8.934.456	8.977.944	9.021.432	8.699.421	8.741.765	8.784.109
Valor Par Total	18.791.139	18.423.841	18.513.519	18.603.196	18.307.475	18.396.586	18.485.697	18.120.998	18.209.201	18.297.405	18.020.783	18.108.499	18.196.215



### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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-5

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5, 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-5 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

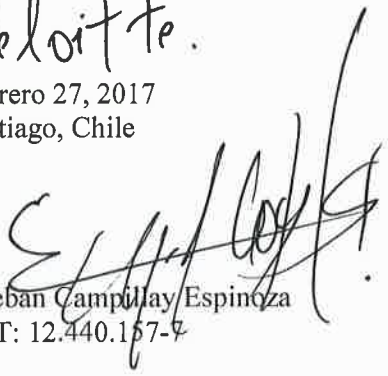
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-5 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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-5**  
(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		174.116	101.214
11.020	Valores negociables		46.084	73.948
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		378.294	470.458
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		388.977	505.999
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(10.683)	(35.541)
11.200	Otros activos circulantes		59.532	84.123
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>658.026</b>	<b>729.743</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.652.966	1.891.367
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.652.966	1.891.367
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1.652.966</b>	<b>1.891.367</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.310.992</b>	<b>2.621.110</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		2.635	2.637
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.537	1.538
21.020	Remuneración por pagar por auditoria 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		28.216	42
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.074	1.822
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		173.235	257.025
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>209.655</b>	<b>264.831</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.310.382	2.529.687
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>2.310.382</b>	<b>2.529.687</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(173.408)	(146.319)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(173.408)	(146.319)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(35.637)	(27.089)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(209.045)</b>	<b>(173.408)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.310.992</b>	<b>2.621.110</b>

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

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

Para el 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	150.560	196.736
35.120	Intereses por inversiones	3.860	3.049
35.130	Reajustes por activos securitizados	62.050	100.411
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	53.430	36.784
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>269.900</b>	<b>336.980</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(23.873)	(24.046)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.584)	(14.638)
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	(170.099)	(185.021)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(71.925)	(112.802)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(8.632)	(8.975)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(8.013)	(9.501)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(7.127)	(8.890)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(311.739)</b>	<b>(370.987)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	6.202	6.918
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(35.637)</b>	<b>(27.089)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) 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-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.347,98 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 de cada ejercicio.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$10.683 y M\$35.541 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 a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.635 (M\$2.637 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 Mutuos hipotecarios, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y ello se tasa cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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 registrado 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	735	159
Cuentas de resultado	IPC	580	1.267
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	4.887	5.492
<b>Totales</b>		<b>6.202</b>	<b>6.918</b>

**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 Euroamerica Money Market	\$	-	61.873
Fondos Mutuos Security Plus	\$	46.084	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	12.075
<b>Totales</b>		<b>46.084</b>	<b>73.948</b>



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

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	21	31	2.657	5.491
4 o más	6	13	30.165	51.898
<b>Totales</b>	<b>27</b>	<b>44</b>	<b>(a) 32.822</b>	<b>57.389</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 268 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2016 (285 al 31 de diciembre de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 101 meses (108 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	376.750	488.653	1.601.008	1.826.530	1.977.758	2.315.183	9,03
Aj. Tasa valorización	12.227	17.346	51.958	64.837	64.185	82.183	7,97
Prov. Activos securitizados	(10.683)	(35.541)	-	-	(10.683)	(35.541)	
<b>Totales</b>	<b>378.294</b>	<b>470.458</b>	<b>1.652.966</b>	<b>1.891.367</b>	<b>2.031.260</b>	<b>2.361.825</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 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 mutuos (a)	26.710	26.734
Activos Securitizados en mora (b)	32.822	57.389
<b>Totales</b>	<b>59.532</b>	<b>84.123</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 recuperó histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2 m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 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 maestra (a)	2.635	2.637
<b>Totales</b>	<b>2.635</b>	<b>2.637</b>

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Banco custodio	1.373	1.375
Facturas por pagar	677	422
Otros	24	25
<b>Totales</b>	<b>2.074</b>	<b>1.822</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2016	M\$ 2015	
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	201.451	257.067	nacional
Obligaciones por prepago								(28.216)	(42)	
Total porción corto plazo								173.235	257.025	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	39.502	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	854.120	1.173.747	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	15.362	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	412.143	383.763	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	38.918	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.044.119	972.177	nacional
Total largo plazo								2.310.382	2.529.687	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$ 31-12-2016		M\$ 31-12-2015	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(168.521)	-	(136.858)	-
Revalorización de excedentes	(4.887)	-	(5.337)	-
Déficit del Ejercicio	-	(35.637)	-	(26.326)
Saldo final	(173.408)	(35.637)	(142.195)	(26.326)
Saldo actualizado	-	-	(146.319)	(27.089)

**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-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(2.091)	(3.599)
Banco custodio (a)	(1.820)	(1.847)
Otros gastos (a)	(3.216)	(3.444)
Totales	(7.127)	(8.890)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Ventas de viviendas	20.760	31.878
Liberación de provisiones	32.622	4.906
Bienes recuperados	48	-
Totales	53.430	36.784

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.307)	(13.474)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.566)	(10.572)
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)	(14.584)	(14.638)
<b>Totales</b>		<b>(45.943)</b>	<b>(45.798)</b>

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

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

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

Al 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**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) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	174.116	101.214
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	46.084	73.948
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	388.977	505.999
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(10.683)	(35.541)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	59.532	84.123
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.652.966	1.891.367
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	269.049	223.744
	\$REAJUSTABLES	2.041.943	2.397.366
TOTAL ACTIVOS		2.310.992	2.621.110

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.635	2.637
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.537	1.538
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	28.216	42
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.074	1.822
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	173.235	257.025
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	30.290	1.864
	\$REAJUSTABLES	179.365	262.967
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		209.655	264.831

**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-5A1	\$REAJUSTABLES	317.466	5,8%	267.646	5,8%	241.757	5,8%	27.251	5,8%	854.120
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	412.143	7,5%	412.143
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.044.119	7,5%	1.044.119
Total pasivo largo plazo		317.466		267.646		241.757		1.483.513		2.310.382

**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-5A1	\$REAJUSTABLES	410.011	5,8%	319.350	5,8%	383.322	5,8%	61.064	5,8%	1.173.747
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	383.763	7,5%	383.763
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	972.177	7,5%	972.177
Total pasivo largo plazo		410.011		319.350		383.322		1.417.004		2.529.687

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2016	M\$ 31-12-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	23.310	10.941	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	150.806	90.273	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	61.873	Cumple
Cuota de 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	46.084	-	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	-	12.075	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 recibidos 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.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

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

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

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 19 láminas de securitización por M\$54.730 y M\$96.047, respectivamente.

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 5**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	268
Saldo Insoluto Total	8.429.378	2.000.207
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.334	10.295
Tasa de Originación	9,03%	8,84%
Plazo Transcurrido	16	175
Plazo Remanente	240	101
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	31,93%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	268

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

#### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.431.354	1.040.795	640	198	285	126	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	158.088	404.770	30	30	285	126	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	400.489	1.025.418	76	76	285	126	7,50%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	1.946.958	1.918.871	1.903.220	1.846.598	1.829.788	1.829.340	1.845.413	1.796.115	1.774.958	1.778.568	1.757.674	1.780.623	1.764.419
1 cuota en mora	192.973	228.200	182.407	201.378	218.030	221.191	212.602	233.127	274.757	170.234	165.544	149.815	181.406
2 cuota en mora	64.632	10.671	41.867	72.536	33.067	35.939	40.760	40.945	9.064	96.065	46.425	43.869	5.480
3 cuota en mora	21.210	26.374	-	-	29.035	7.140	-	19.076	685	-	62.524	-	-
4 cuota en mora	32.566	21.078	26.137	-	-	21.842	-	-	11.224	9.037	237	36.571	-
5 cuota en mora	-	23.186	20.947	24.266	-	-	12.831	-	8.642	11.119	-	-	29.457
6 y mas cuotas en mora(1)	77.331	71.746	92.033	100.359	112.480	85.288	65.238	64.790	28.983	19.972	30.801	19.629	19.445
Activos en liquidación	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	23.474	7.231	7.231	7.231	7.231
TOTAL	2.335.669	2.300.126	2.266.611	2.245.138	2.222.399	2.200.741	2.176.844	2.154.053	2.108.313	2.084.995	2.063.205	2.030.507	2.000.207

(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	83,36%	83,42%	83,97%	82,25%	82,33%	83,12%	84,77%	83,38%	84,19%	85,30%	85,19%	87,69%	88,21%
1 cuota en mora	8,26%	9,92%	8,05%	8,97%	9,81%	10,05%	9,77%	10,82%	13,03%	8,16%	8,02%	7,38%	9,07%
2 cuota en mora	2,77%	0,46%	1,85%	3,23%	1,49%	1,63%	1,87%	1,90%	0,43%	4,61%	2,25%	2,16%	0,27%
3 cuota en mora	0,91%	1,15%	0,00%	0,00%	1,31%	0,32%	0,00%	0,89%	0,03%	0,00%	3,03%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	1,39%	0,92%	1,15%	0,00%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,53%	0,43%	0,01%	1,80%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	1,01%	0,92%	1,08%	0,00%	0,00%	0,59%	0,00%	0,41%	0,53%	0,00%	0,00%	1,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,31%	3,12%	4,06%	4,47%	5,06%	3,88%	3,00%	3,01%	1,37%	0,96%	1,49%	0,97%	0,97%
Activos en liquidación	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	1,11%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	241	241	241	239	236	239	239	237	235	239	237	241	241
1 cuota en mora	23	25	22	22	26	24	26	27	32	19	19	18	20
2 cuota en mora	7	2	5	9	4	5	6	5	2	10	5	4	1
3 cuota en mora	1	3	0	0	3	1	0	2	1	0	7	0	0
4 cuota en mora	3	1	3	0	0	2	0	0	1	2	1	4	0
5 cuota en mora	0	2	1	2	0	0	1	0	1	1	0	0	3
6 y mas cuotas en mora(1)	10	9	10	10	11	9	7	7	4	3	4	3	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
TOTAL	285	283	282	282	280	280	279	278	276	274	273	270	268

(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	84,56%	85,16%	85,46%	84,75%	84,29%	85,36%	85,66%	85,25%	85,14%	87,23%	86,81%	89,26%	89,93%
1 cuota en mora	8,07%	8,83%	7,80%	7,80%	9,29%	8,57%	9,32%	9,71%	11,59%	6,93%	6,96%	6,67%	7,46%
2 cuota en mora	2,46%	0,71%	1,77%	3,19%	1,43%	1,79%	2,15%	1,80%	0,72%	3,65%	1,83%	1,48%	0,37%
3 cuota en mora	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	1,07%	0,36%	0,00%	0,72%	0,36%	0,00%	2,56%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	1,05%	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%	0,73%	0,37%	1,48%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%	0,00%	0,36%	0,36%	0,00%	0,00%	1,12%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,51%	3,18%	3,55%	3,55%	3,93%	3,21%	2,51%	2,52%	1,45%	1,09%	1,47%	1,11%	1,12%
Activos en liquidación	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,72%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%
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 a saldo insoluto fue de un 11,79% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 2,44%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2015, alcanzaban un 16,64% para la morosidad total y un 4,70% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												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													
Prepagos Totales	-	14.070	12.067	-	1.080	-	2.134	949	7.667	1.238	-	11.224	9.064
Total Prepagos	-	14.070	12.067	-	1.080	-	2.134	949	7.667	1.238	-	11.224	9.064
Prepagos Acumulados	2.770.719	2.784.789	2.796.857	2.796.857	2.797.937	2.797.937	2.800.071	2.801.020	2.808.687	2.809.925	2.809.925	2.821.149	2.830.213

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%	0,00%	0,13%	0,11%
Total Prepagos	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%	0,09%	0,01%	0,00%	0,13%	0,11%
Prepagos Acumulados	32,87%	33,04%	33,18%	33,18%	33,19%	33,19%	33,22%	33,23%	33,32%	33,33%	33,33%	33,47%	33,58%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	2	1	0	1	0	1	1	1	1	0	1	1
Total Prepagos	0	2	1	0	1	0	1	1	1	1	0	1	1
Prepagos Acumulados	160	162	163	163	164	164	165	166	167	168	168	169	170

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%
Total Prepagos	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%
Prepagos Acumulados	33,20%	33,61%	33,82%	33,82%	34,02%	34,02%	34,23%	34,44%	34,65%	34,85%	34,85%	35,06%	35,27%

### **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 Originacion	0,00%	8,91%	10,00%	0,00%	10,90%	0,00%	7,82%	9,80%	8,80%	9,50%	0,00%	8,80%	8,80%
Plazo Transcurrido	-	157	165	-	171	-	162	235	169	235	-	172	188
Plazo Remanente	-	165	63	-	9	-	18	5	71	5	-	128	52

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

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

A diciembre de 2016 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 33,58%, y en diciembre de 2015 fue de un 32,87%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.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 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	
Activos en Proceso Judicial	118.811	144.466	138.189	130.667	115.055	114.277	65.230	60.725	33.793	40.134	24.077	40.089	32.878
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	7.231	23.474	7.231	7.231	7.231	7.231
Activos Liquidados	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	593.428	609.671	609.671	609.671	609.671

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	1,41%	1,71%	1,64%	1,55%	1,36%	1,36%	0,77%	0,72%	0,40%	0,48%	0,29%	0,48%	0,39%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,28%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%

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

Incumplimiento	Número 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	
Activos en Proceso Judicial	14	15	13	12	12	12	8	6	5	6	4	5	4
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
Activos Liquidados	35	35	35	35	35	35	35	35	35	36	36	36	36

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

Incumplimiento	Número 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	
Activos en Proceso Judicial	2,90%	3,11%	2,70%	2,49%	2,49%	2,49%	1,66%	1,24%	1,04%	1,24%	0,83%	1,04%	0,83%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,41%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Activos Liquidados	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

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

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

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

A diciembre de 2016 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,39% y a diciembre de 2015 fue de un 1,41%. 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	8,88%	8,88%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,86%	8,86%	8,85%	8,85%	8,84%	8,84%	8,84%
Relación Deuda/Garantía	34,64%	34,36%	34,03%	33,71%	33,58%	33,26%	32,99%	32,77%	32,37%	32,32%	32,16%	32,04%	31,93%
Plazo Transcurrido	164	165	166	167	168	169	170	170	171	172	173	174	175
Plazo Remanente	108	107	107	106	106	105	105	104	103	103	102	101	101

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

La relación deuda garantía a diciembre de 2016 fue de un 31,93% y a diciembre de 2015 fue de un 34,64% teniendo una variación a la baja de 2,71%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden 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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	1.409.493	1.339.357	1.339.357	1.339.357	1.230.498	1.230.498	1.230.498	1.185.729	1.185.729	1.185.729	1.040.795	1.040.795	1.040.795
Saldo Insoluto Total	2.739.900	2.694.038	2.694.038	2.694.038	2.609.894	2.609.894	2.609.894	2.590.292	2.590.292	2.590.292	2.470.983	2.470.983	2.470.983
Valor Par Preferente	1.429.493	1.345.684	1.352.022	1.358.359	1.236.326	1.242.148	1.247.970	1.191.349	1.196.959	1.202.569	1.045.722	1.040.795	1.056.954
Valor Par Total	2.784.180	2.708.604	2.723.180	2.737.756	2.624.110	2.638.321	2.652.533	2.604.449	2.618.601	2.632.753	2.484.589	1.430.188	2.515.122

### **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
Razón Tasas Preferente	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,42	1,41	1,41	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos	1,66	1,72	1,69	1,68	1,81	1,79	1,77	1,82	1,78	1,76	1,98	1,95	1,92
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,85	0,84	0,83	0,85	0,84	0,83	0,83	0,81	0,80	0,83	0,82	0,81
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,66	1,73	1,71	1,70	1,81	1,79	1,77	1,82	1,79	1,78	1,99	1,97	1,95
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,38	1,44	1,44	1,40	1,49	1,49	1,50	1,52	1,51	1,52	1,70	1,73	1,72



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

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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	30.277	30.132	29.504	29.355	29.608	29.416	29.082	30.278	29.890	30.415	28.733	29.289	29.640
Ingresos deudores morosos	5.096	7.459	6.626	5.664	6.934	8.784	5.851	8.239	6.907	5.701	4.649	5.733	5.328
Ingresos por prepago	-	14.288	12.160	-	1.104	-	2.182	952	7.734	1.036	-	11.431	9.288

### **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	522	5.013	1.542	203	6.176	1.554	1.027	5.230	93	1.953	14.017	2.409	135
Pago Ordinario de Capital	0	46.638	0	0	46.319	0	0	44.974	0	0	44.996	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	20.008	0	0	18.944	0	0	17.547	0	0	16.807	0	0
Prepagos Preferentes	0	23.497	0	0	62.153	0	0	0	0	0	99.733	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

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

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

**I.13 Otros**

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

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

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-6

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6, 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-6 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

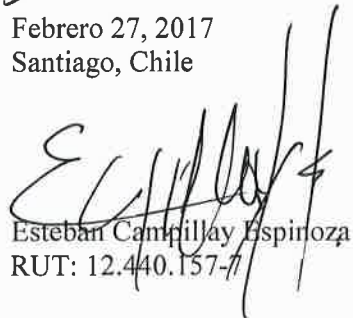
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-6 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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-6**  
(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		398.482	343.489
11.020	Valores negociables		86.896	88.107
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.021.185	1.025.218
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.026.244	1.035.794
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(5.059)	(10.576)
11.200	Otros activos circulantes		86.560	64.476
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.593.123</b>	<b>1.521.290</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.312.173	9.225.449
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.312.173	9.225.449
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>8.312.173</b>	<b>9.225.449</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.905.296</b>	<b>10.746.739</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		7.341	10.449
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.842	3.846
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		145.604	72.396
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.114	6.553
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		626.894	744.179
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>795.753</b>	<b>839.190</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.855.507	13.359.650
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>12.855.507</b>	<b>13.359.650</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.452.101)	(3.233.011)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.452.101)	(3.233.011)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio (déficit)		(293.863)	(219.090)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(3.745.964)</b>	<b>(3.452.101)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.905.296</b>	<b>10.746.739</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6  
(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	631.409	697.792
35.120	Intereses por inversiones	6.811	6.306
35.130	Reajustes por activos securitizados	272.670	419.325
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	37.796	61.619
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>948.686</b>	<b>1.185.042</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(52.460)	(54.367)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.583)	(18.675)
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	(799.049)	(827.875)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(378.251)	(561.306)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(7.609)	(7.621)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(69.764)	(41.016)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(11.901)	(13.490)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.345.103)</b>	<b>(1.531.464)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	102.554	127.332
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(293.863)</b>	<b>(219.090)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6**

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

**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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales de los 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 de cada 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\$5.059 y M\$10.576 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 a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales de los Criterios Contables 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\$7.341 (M\$10.449 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 el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la 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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 registrado 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	346	-
Cuentas de resultado	IPC	4.918	5.977
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	97.290	121.355
<b>Totales</b>		<b>102.554</b>	<b>127.332</b>

**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	\$	-	40.626
Fondos Security Plus	\$	86.896	-
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	-	47.481
<b>Totales</b>		<b>86.896</b>	<b>88.107</b>

**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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	119	127	29.524	31.279
4 o más	15	15	20.495	19.530
<b>Totales</b>	<b>134</b>	<b>142 (a)</b>	<b>50.019</b>	<b>50.809</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 518 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2016 (553 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 70 meses (82 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	905.401	899.362	7.333.395	8.010.301	8.238.796	8.909.663	10,23
Aj. Tasa valorización	120.843	136.432	978.778	1.215.148	1.099.621	1.351.580	6,69
Prov. Activos securitizados	(5.059)	(10.576)	-	-	(5.059)	(10.576)	
<b>Totales</b>	<b>1.021.185</b>	<b>1.025.218</b>	<b>8.312.173</b>	<b>9.225.449</b>	<b>9.333.358</b>	<b>10.250.667</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**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)	34.908	-
Activos securitizados en mora (b)	50.019	50.809
Cuenta por cobrar término de contratos	-	11.795
Otros	1.633	1.872
<b>Totales</b>	<b>86.560</b>	<b>64.476</b>

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

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**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)	2.730	5.834
Administración maestra (b)	4.611	4.615
<b>Totales</b>	<b>7.341</b>	<b>10.449</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 UF0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	3.384	1.338
Seguros	6.730	4.392
Otros	-	823
<b>Totales</b>	<b>10.114</b>	<b>6.553</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 UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						plazo int.	pagos amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	394.505	416.506	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	377.993	400.069	nacional
Obligaciones por prepago								(145.604)	(72.396)	
Total porción corto plazo								626.894	744.179	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	84.414	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.859.604	2.261.368	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	247.666	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.241.698	6.621.738	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	66.532	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.779.964	1.675.996	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	111.172	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.974.241	2.800.548	nacional
Total largo plazo								12.855.507	13.359.650	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de 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 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.354.811)	-	(3.023.961)	-
Revalorización de excedentes	(97.290)	-	(117.935)	-
Déficit del Ejercicio	-	(293.863)	-	(212.915)
Saldo final	(3.452.101)	(293.863)	(3.141.896)	(212.915)
Saldo actualizado	-	-	(3.233.011)	(219.090)

**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-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (6.433)	(5.972)
Seguros	(a) (88)	(2.406)
Otros gastos	(a) (5.380)	(5.112)
Totales	(11.901)	(13.490)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	2.249	58.245
Liberación de provisiones	12.758	2.721
Ventas de viviendas	1.956	-
Bienes recuperados	20.654	-
Otros	179	653
Totales	37.796	61.619

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

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

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (33.970)	(35.866)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (18.490)	(18.501)
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) (18.583)	(18.675)
<b>Totales</b>	<b>(78.529)</b>	<b>(80.156)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 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 General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**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
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	398.482	343.489
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.896	88.107
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.026.244	1.035.794
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.059)	(10.576)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	86.560	64.476
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.312.173	9.225.449
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	566.879	485.496
	\$REAJUSTABLES	9.338.417	10.261.243
TOTAL ACTIVOS		9.905.296	10.746.739

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.341	10.449
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.842	3.846
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	145.604	72.396
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.114	6.553
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	626.894	744.179
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	155.718	78.949
	\$REAJUSTABLES	640.035	760.241
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		795.753	839.190

**c) Pasivo 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-6A1	\$REAJUSTABLES	728.385	5,5%	654.418	5,5%	476.801	5,5%	-	5,5%	1.859.604
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	693.982	5,9%	618.809	5,9%	4.928.907	5,9%	-	5,9%	6.241.698
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.779.964	6,3%	1.779.964
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.974.241	6,3%	2.974.241
Total pasivo largo plazo		1.422.367		1.273.227		5.405.708		4.754.205		12.855.507

**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-6A1	\$REAJUSTABLES	769.007	5,5%	690.914	5,5%	801.448	5,5%	-	5,5%	2.261.369
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	734.514	5,9%	654.949	5,9%	5.232.274	5,9%	-	5,9%	6.621.737
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.675.996	6,3%	1.675.996
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.800.548	6,3%	2.800.548
Total pasivo largo plazo		1.503.521		1.345.863		6.033.722		4.476.544		13.359.650

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en los 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	28.107	27.640	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	370.375	315.849	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	-	40.626	Cumple
Cuota de 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	86.896	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	47.481	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, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2016 y 2015

**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.

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.

**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 y rescate de 17 láminas de securitización por M\$199.917 y M\$170.428, respectivamente.

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 6**

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

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas 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 más de 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 y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, 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 buena capacidad de pago del capital e intereses.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### 1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	518
Saldo Insoluto Total	16.907.652	8.144.740
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.668	18.401
Tasa de Originación	10,23%	10,10%
Plazo Transcurrido	18	165
Plazo Remanente	215	70
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	46,64%

### 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	906	518

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

## 1.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.470.876	2.345.471	643	365	228	75	5,50%
BSECS-6AA1	11.922.461	6.671.414	905	505	258	75	5,90%
BSECS-6B1	816.787	1.752.971	155	155	258	75	6,30%
BSECS-6C1	1.364.825	2.929.158	259	259	258	75	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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	6.586.494	6.549.713	6.603.410	6.538.620	6.432.517	6.440.342	6.072.235	6.130.226	6.180.103	6.110.597	5.925.845	5.866.694	6.040.986
1 cuota en mora	1.103.005	1.194.380	1.132.120	1.156.729	1.274.794	1.170.931	1.428.324	1.294.740	1.222.098	1.156.149	1.418.417	1.236.932	1.116.785
2 cuota en mora	705.783	662.230	634.696	616.543	506.276	679.910	549.619	684.046	627.451	752.129	531.570	561.871	580.551
3 cuota en mora	191.471	198.716	139.196	169.286	240.847	133.268	288.458	140.725	190.311	223.062	249.594	260.213	183.250
4 cuota en mora	81.125	51.932	87.001	69.980	30.458	25.478	73.168	97.593	55.568	-	84.103	126.576	96.486
5 cuota en mora	38.732	7.061	39.048	40.523	47.690	30.774	26.032	28.113	30.537	-	-	50.562	26.822
6 y mas cuotas en mora(1)	86.817	98.410	46.899	60.442	60.337	82.627	82.443	73.063	72.141	93.904	71.746	71.535	99.859
Activos en liquidación	14.439	14.439	35.754	35.754	35.754	35.754	35.754	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316
<b>TOTAL</b>	<b>8.793.428</b>	<b>8.762.442</b>	<b>8.682.371</b>	<b>8.652.123</b>	<b>8.592.919</b>	<b>8.563.331</b>	<b>8.520.278</b>	<b>8.448.506</b>	<b>8.378.210</b>	<b>8.335.842</b>	<b>8.281.276</b>	<b>8.174.382</b>	<b>8.144.740</b>

(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	74,90%	74,75%	76,06%	75,57%	74,86%	75,21%	71,27%	72,56%	73,76%	73,31%	71,56%	71,77%	74,17%
1 cuota en mora	12,54%	13,63%	13,04%	13,37%	14,84%	13,67%	16,76%	15,33%	14,59%	13,87%	17,13%	15,13%	13,71%
2 cuota en mora	8,03%	7,56%	7,31%	7,13%	5,89%	7,94%	6,45%	8,10%	7,49%	9,02%	6,42%	6,87%	7,13%
3 cuota en mora	2,18%	2,27%	1,60%	1,96%	2,80%	1,56%	3,39%	1,67%	2,27%	2,68%	3,01%	3,18%	2,25%
4 cuota en mora	0,92%	0,59%	1,00%	0,81%	0,35%	0,30%	0,86%	1,16%	0,66%	0,00%	1,02%	1,55%	1,18%
5 cuota en mora	0,44%	0,08%	0,45%	0,47%	0,55%	0,36%	0,31%	0,33%	0,36%	0,00%	0,00%	0,62%	0,33%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,99%	1,12%	0,54%	0,70%	0,70%	0,96%	0,97%	0,86%	0,86%	1,13%	0,87%	0,88%	1,23%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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	411	407	411	409	406	407	383	388	388	386	376	373	384
1 cuota en mora	72	80	76	75	80	73	87	81	80	74	89	78	71
2 cuota en mora	41	41	40	39	32	43	36	42	38	47	33	35	36
3 cuota en mora	14	12	9	11	15	9	18	7	11	13	16	17	12
4 cuota en mora	6	4	6	5	2	2	5	7	4	0	5	8	6
5 cuota en mora	3	1	3	3	4	2	2	2	2	0	0	3	2
6 y mas cuotas en mora(1)	6	7	3	4	4	6	6	5	5	6	5	5	7
Activos en liquidación	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>553</b>	<b>552</b>	<b>548</b>	<b>546</b>	<b>543</b>	<b>542</b>	<b>537</b>	<b>532</b>	<b>528</b>	<b>526</b>	<b>524</b>	<b>519</b>	<b>518</b>

(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	74,32%	73,73%	75,00%	74,91%	74,77%	75,09%	71,32%	72,93%	73,48%	73,38%	71,76%	71,87%	74,13%
1 cuota en mora	13,02%	14,49%	13,87%	13,74%	14,73%	13,47%	16,20%	15,23%	15,15%	14,07%	16,98%	15,03%	13,71%
2 cuota en mora	7,41%	7,43%	7,30%	7,14%	5,89%	7,93%	6,70%	7,89%	7,20%	8,94%	6,30%	6,74%	6,95%
3 cuota en mora	2,53%	2,17%	1,64%	2,01%	2,76%	1,66%	3,35%	1,32%	2,08%	2,47%	3,05%	3,28%	2,32%
4 cuota en mora	1,08%	0,72%	1,09%	0,92%	0,37%	0,37%	0,93%	1,32%	0,76%	0,00%	0,95%	1,54%	1,16%
5 cuota en mora	0,54%	0,18%	0,55%	0,55%	0,74%	0,37%	0,37%	0,38%	0,38%	0,00%	0,00%	0,58%	0,39%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,08%	1,27%	0,55%	0,73%	0,74%	1,11%	1,12%	0,94%	0,95%	1,14%	0,95%	0,96%	1,35%
Activos en liquidación	0,18%	0,18%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
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, llega a un 25,83% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,74%. Estos índices al cierre de diciembre de 2015 estaban en 25,10% y 2,35% respectivamente.

Se puede ver que los indicadores de mora de este patrimonio se han mantenido relativamente estables al considerar los porcentajes de deudores al día. Esto a pesar de los temas internos que han afectado al país. Igualmente, se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	31.064	16.626	41.630	15.572	44.554	14.755	17.548	52.749	52.564	24.187	39.232	91.401	14.254
Total Prepagos	31.064	16.626	41.630	15.572	44.554	14.755	17.548	52.749	52.564	24.187	39.232	91.401	14.254
Prepagos Acumulados	3.888.111	3.904.736	3.946.366	3.961.938	4.006.492	4.021.247	4.038.795	4.091.544	4.144.108	4.168.295	4.207.527	4.298.929	4.313.183

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%	0,31%	0,31%	0,14%	0,23%	0,54%	0,08%
Total Prepagos	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%	0,31%	0,31%	0,14%	0,23%	0,54%	0,08%
Prepagos Acumulados	23,00%	23,09%	23,34%	23,43%	23,70%	23,78%	23,89%	24,20%	24,51%	24,65%	24,89%	25,43%	25,51%



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

Prepago	Numero de Activos												
	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	2	1	2	2	3	1	1	4	3	1	2	5	1
Total Prepagos	2	1	2	2	3	1	1	4	3	1	2	5	1
Prepagos Acumulados	208	209	211	213	216	217	218	222	225	226	228	233	234

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

Prepago	Numero de Activos												
	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	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%	0,44%	0,33%	0,11%	0,22%	0,55%	0,11%
Total Prepagos	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%	0,44%	0,33%	0,11%	0,22%	0,55%	0,11%
Prepagos Acumulados	22,96%	23,07%	23,29%	23,51%	23,84%	23,95%	24,06%	24,50%	24,83%	24,94%	25,17%	25,72%	25,83%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	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 de Originacion	10,44%	9,93%	9,59%	11,36%	10,12%	10,08%	9,86%	10,50%	9,74%	9,04%	9,70%	9,89%	10,16%
Plazo Transcurrido	150	153	157	152	157	162	162	161	161	162	165	163	170
Plazo Remanente	88	85	81	70	63	76	76	77	77	76	42	75	8

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

El mercado hipotecario ha sufrido un fuerte nivel de prepago debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A diciembre de 2016 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 25,51% y a diciembre de 2015 fue de un 23,00% obteniendo un alza de 2,51% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	439.419	371.796	306.032	337.736	353.746	393.153	385.189	401.544	363.716	352.501	369.627	428.282	382.769
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	14.439	14.439	35.754	35.754	35.754	35.754	35.754	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316	21.316
Activos Liquidados	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.476.231	2.490.669	2.490.669	2.490.669	2.490.669	2.490.669	2.490.669

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	2,60%	2,20%	1,81%	2,00%	2,09%	2,33%	2,28%	2,37%	2,15%	2,08%	2,19%	2,53%	2,26%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Activos Liquidados	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,65%	14,73%	14,73%	14,73%	14,73%	14,73%	14,73%

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	30	26	20	22	23	25	25	26	23	22	23	28	25
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	132	132	132	132	132	132	132	133	133	133	133	133	133

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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
Activos en Proceso Judicial	3,31%	2,87%	2,21%	2,43%	2,54%	2,76%	2,76%	2,87%	2,54%	2,43%	2,54%	3,09%	2,76%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A diciembre de 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,26% y a diciembre 2015 fue de un 2,60% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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	10,12%	10,11%	10,12%	10,11%	10,11%	10,11%	10,10%	10,50%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Relación Deuda/Garantía	50,07%	49,70%	49,35%	49,13%	48,71%	48,39%	48,35%	48,14%	47,92%	47,66%	47,35%	47,28%	46,64%
Plazo Transcurrido	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
Plazo Remanente	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70

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

La relación deuda garantía está en 46,64% a diciembre de 2016 y el mismo indicador a diciembre 2015 llega a un 50,07%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

## **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	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Sakto Insoluto preferente	9.555.316	9.375.255	9.375.255	9.375.255	9.195.772	9.195.772	9.195.772	9.016.884	9.016.884	9.016.884	8.749.629	8.749.629	8.749.629
Sakto Insoluto Total	13.959.954	13.847.684	13.847.684	13.847.684	13.737.036	13.737.036	13.737.036	13.628.043	13.628.043	13.628.043	13.431.759	13.431.759	13.431.759
Valor Par Preferente	9.690.725	9.419.566	9.463.863	9.508.159	9.239.252	9.282.716	9.326.180	9.059.520	9.102.155	9.144.790	8.791.025	8.832.413	8.885.418
Valor Par Total	14.163.135	13.914.949	13.982.191	14.049.432	13.803.809	13.870.571	13.937.334	13.694.336	13.760.628	13.826.920	13.497.187	13.562.596	13.645.847

## **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	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,82	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Razón Tasas	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,78	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,92	0,93	0,93	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,93	0,92	0,95	0,93	0,93
Razón Activos/Pasivos Total	0,63	0,63	0,63	0,62	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,62	0,61	0,61
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,93	0,94	0,93	0,93	0,94	0,94	0,93	0,95	0,94	0,94	0,95	0,95	0,95
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,70	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,67	0,69	0,70	0,69	0,68	0,69	0,71

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia al alza en el último trimestre.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,70 en diciembre de 2015 a 0,71 en diciembre 2016.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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	51.935	51.965	49.536	53.665	51.498	52.296	50.073	49.380	50.398	50.354	46.547	48.673	49.141
Ingresos deudores morosos	30.508	34.610	34.968	32.272	29.544	30.886	28.264	30.977	35.205	30.192	28.360	35.515	31.101
Ingresos por prepago	31.231	16.626	41.487	15.862	44.424	14.704	17.537	52.746	52.590	24.166	39.177	91.480	14.249

### **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	7.446	8.063	3.645	11.580	14.411	10.093	8.401	16.490	8.071	2.150	15.650	20.067	3.130
Pago Ordinario de Capital	0	76.745	0	0	75.674	0	0	76.510	0	0	76.259	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	134.370	0	0	132.416	0	0	130.991	0	0	127.724	0	0
Prepagos Preferentes	0	104.339	0	0	103.170	0	0	102.382	0	0	190.617	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -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.

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

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-7

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7, 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-7 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

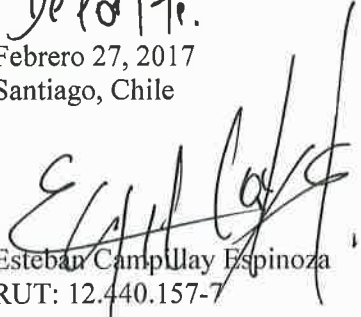
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-7 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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



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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
11.010	Disponible		300.004	393.171
11.020	Valores negociables		58.844	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		920.293	976.160
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		923.552	982.163
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(3.259)	(6.003)
11.200	Otros activos circulantes		45.199	48.509
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.324.340</b>	<b>1.417.840</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.538.176	5.356.338
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.538.176	5.356.338
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>4.538.176</b>	<b>5.356.338</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.862.516</b>	<b>6.774.178</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		6.988	9.731
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.685	7.692
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		64.773	63.682
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.575	5.388
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		200.106	318.726
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>292.085</b>	<b>406.986</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		5.337.519	6.152.494
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>5.337.519</b>	<b>6.152.494</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		214.698	181.556
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		214.698	181.556
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		18.214	33.142
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>		<b>232.912</b>	<b>214.698</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.862.516</b>	<b>6.774.178</b>

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

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

	Para el 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	393.094	444.773
35.120	Intereses por inversiones	6.247	6.401
35.130	Reajustes por activos securitizados	164.849	266.342
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	18.511	26.699
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>582.701</b>	<b>744.215</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(48.070)	(50.032)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.491)	(18.528)
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	(262.001)	(302.057)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(164.414)	(266.174)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(8.578)	(6.434)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(33.753)	(36.388)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(15.098)	(16.175)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(557.891)</b>	<b>(702.902)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(6.596)	(8.171)
23.200	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>18.214</b>	<b>33.142</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) 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>Porcentajes 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

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**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$3.259 y M\$6.003 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 -7**

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$6.988 (M\$9.731 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 adquiriera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 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 registrado 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	-	(93)
Cuentas de resultado	IPC	(545)	(1.262)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(6.051)	(6.816)
Totales		(6.596)	(8.171)

**Nota 5 – Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interes	Moneda	2016	2015
						M\$	M\$
Banco Security	27-12-2016	29-03-2017	92	0,33%	\$	58.844	-
Totales						58.844	-

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	118	131	32.930	38.986
4 o más	12	6	10.973	8.069
<b>Totales</b>	<b>130</b>	<b>137 (a)</b>	<b>43.903</b>	<b>47.055</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 451 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (485 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 87 meses (99 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	806.178	844.214	3.961.419	4.604.018	4.767.597	5.448.232	11,49
Aj. Tasa valorización	117.374	137.949	576.757	752.320	694.131	890.269	6,88
Prov. Activos securitizados	(3.259)	(6.003)	-	-	(3.259)	(6.003)	
<b>Totales</b>	<b>920.293</b>	<b>976.160</b>	<b>4.538.176</b>	<b>5.356.338</b>	<b>5.458.469</b>	<b>6.332.498</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 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
Activos securitizados en mora (a)	43.903	47.055
Otros	1.296	1.454
<b>Totales</b>	<b>45.199</b>	<b>48.509</b>

a) 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)		2.377	5.116
Administración maestra (b)		4.611	4.615
<b>Totales</b>		<b>6.988</b>	<b>9.731</b>

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

**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	3.258	1.443
Seguros	5.986	3.945
Otros	1.331	-
<b>Totales</b>	<b>10.575</b>	<b>5.388</b>



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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	85.667	203.031	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	179.212	179.377	nacional
Obligaciones por prepago								(64.773)	(63.682)	
Total porción corto plazo								200.106	318.726	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	22.410	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	511.325	1.356.209	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	46.882	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.069.702	1.198.226	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	53.087	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.414.212	1.354.565	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	46.451	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.237.432	1.185.248	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	41.474	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.104.848	1.058.246	nacional
Total largo plazo								5.337.519	6.152.494	

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

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2016		31-12-2015	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	208.647	-	169.815	-
Revalorización de excedentes	6.051	-	6.624	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	18.214	-	32.208
Saldo final	214.698	18.214	176.439	32.208
Saldo actualizado	-	-	181.556	33.142

**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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (9.471)	(6.572)
Seguros	(a) (236)	(3.857)
Otros gastos	(a) (5.391)	(5.746)
Totales	(15.098)	(16.175)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	11.338	8.046
Ventas de viviendas	7.000	4.420
Bienes recuperados	-	14.233
Otros	173	-
Total	18.511	26.699

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(29.570)	(31.531)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.500)	(18.501)
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)	(18.491)	(18.528)
<b>Total</b>		<b>(74.047)</b>	<b>(75.674)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 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 y E 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.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**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
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	300.004	393.171
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	58.844	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	923.552	982.163
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.259)	(6.003)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	45.199	48.509
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.538.176	5.356.338
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	400.788	435.677
	\$REAJUSTABLES	5.461.728	6.338.501
TOTAL ACTIVOS		5.862.516	6.774.178

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	6.988	9.731
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.685	7.692
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	64.773	63.682
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.575	5.388
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	200.106	318.726
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	75.348	69.070
	\$REAJUSTABLES	216.737	337.916
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		292.085	406.986

**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-7A	\$REAJUSTABLES	160.426	4,5%	146.907	4,5%	203.992	4,5%	-	4,5%	511.325
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	335.604	4,5%	307.323	4,5%	426.775	4,5%	-	4,5%	1.069.702
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.414.212	4,5%	1.414.212
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.237.432	4,5%	1.237.432
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.104.848	4,5%	1.104.848
Total pasivo largo plazo		496.030		454.230		630.767		3.756.492		5.337.519

**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-7A	\$REAJUSTABLES	380.210	4,5%	348.170	4,5%	627.829	4,5%	-	4,5%	1.356.209
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	335.914	4,5%	307.606	4,5%	554.706	4,5%	-	4,5%	1.198.226
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.354.565	4,5%	1.354.565
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.185.248	4,5%	1.185.248
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.058.246	4,5%	1.058.246
Total pasivo largo plazo		716.124		655.776		1.182.535		3.598.059		6.152.494

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	27.013	97.349	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	272.991	295.822	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	58.844	-	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 recibidos 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.

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

Notas a los Estados Financieros no auditados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

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

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 31 láminas de securitización por M\$68.066 y M\$204.895, respectivamente.

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 7**

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

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	451
Saldo Insoluto Total	13.366.225	4.739.074
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.741	11.756
Tasa de Originación	11,49%	11,46%
Plazo Transcurrido	9	150
Plazo Remanente	223	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	49,35%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	451

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.358.426	590.471	1014	87	234	93	4,50%
BSECS-7B	2.397.666	1.235.237	182	182	234	93	4,50%
BSECS-7C	843.135	1.398.732	160	160	234	93	4,50%
BSECS-7D	737.743	1.223.891	140	140	234	93	4,50%
BSECS-7E	658.700	1.092.759	125	125	234	93	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AA+	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AA	BBB	A-
BSECS-7E	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												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	3.865.907	3.671.486	3.626.905	3.585.459	3.576.027	3.560.798	3.381.711	3.384.398	3.337.867	3.431.824	3.339.896	3.307.014	3.310.755
1 cuota en mora	816.498	880.549	725.887	784.669	799.187	749.784	858.470	722.541	705.915	790.782	682.097	629.559	771.996
2 cuota en mora	425.625	528.830	635.645	486.621	433.424	522.797	550.146	630.560	600.260	387.895	502.930	465.411	370.637
3 cuota en mora	146.679	147.074	167.889	241.769	232.811	149.683	184.857	184.410	185.806	146.205	161.803	246.775	162.119
4 cuota en mora	103.548	78.991	99.095	117.011	118.144	124.442	78.860	60.337	87.607	90.769	75.909	68.531	69.848
5 cuota en mora	14.202	13.464	24.793	36.097	14.887	7.878	32.382	9.064	14.781	31.512	70.244	4.743	21.052
6 y mas cuotas en mora(1)	38.126	45.292	39.996	17.969	22.633	22.475	-	15.598	24.504	24.266	24.108	53.565	32.671
Activos en liquidación	-	-	-	8.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5.410.584	5.365.687	5.320.210	5.269.596	5.197.113	5.137.856	5.086.425	5.006.907	4.956.740	4.903.254	4.856.987	4.775.598	4.739.079

(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	71,45%	68,43%	68,17%	68,04%	68,81%	69,31%	66,49%	67,59%	67,34%	69,99%	68,76%	69,25%	69,86%
1 cuota en mora	15,09%	16,41%	13,64%	14,89%	15,38%	14,59%	16,88%	14,43%	14,24%	16,13%	14,04%	13,18%	16,29%
2 cuota en mora	7,87%	9,86%	11,95%	9,23%	8,34%	10,18%	10,82%	12,59%	12,11%	7,91%	10,35%	9,75%	7,82%
3 cuota en mora	2,71%	2,74%	3,16%	4,59%	4,48%	2,91%	3,63%	3,68%	3,75%	2,98%	3,33%	5,17%	3,42%
4 cuota en mora	1,91%	1,47%	1,86%	2,22%	2,27%	2,42%	1,55%	1,21%	1,77%	1,85%	1,56%	1,44%	1,47%
5 cuota en mora	0,26%	0,25%	0,47%	0,69%	0,29%	0,15%	0,64%	0,18%	0,30%	0,64%	1,45%	0,10%	0,44%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,70%	0,84%	0,75%	0,34%	0,44%	0,44%	0,00%	0,31%	0,49%	0,49%	0,50%	1,12%	0,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												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	349	337	332	329	326	325	315	314	313	319	316	316	321
1 cuota en mora	72	77	66	71	76	74	79	71	64	75	64	61	72
2 cuota en mora	37	44	53	43	37	43	48	54	52	35	44	41	31
3 cuota en mora	14	12	15	20	21	13	15	15	17	13	15	21	15
4 cuota en mora	7	8	7	8	9	10	6	5	6	7	7	6	6
5 cuota en mora	2	1	4	3	1	1	4	1	2	3	6	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	4	2	2	2	0	2	3	3	3	6	4
Activos en liquidación	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	485	484	481	476	472	468	467	462	457	455	455	452	451

(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	71,96%	69,63%	69,02%	69,12%	69,07%	69,44%	67,45%	67,97%	68,49%	70,11%	69,45%	69,91%	71,18%
1 cuota en mora	14,85%	15,91%	13,72%	14,92%	16,10%	15,81%	16,92%	15,37%	14,00%	16,48%	14,07%	13,50%	15,96%
2 cuotas en mora	7,63%	9,09%	11,02%	9,03%	7,84%	9,19%	10,28%	11,69%	11,38%	7,69%	9,67%	9,07%	6,87%
3 cuotas en mora	2,89%	2,48%	3,12%	4,20%	4,45%	2,78%	3,21%	3,25%	3,72%	2,86%	3,30%	4,65%	3,33%
4 cuotas en mora	1,44%	1,65%	1,46%	1,68%	1,91%	2,14%	1,28%	1,08%	1,31%	1,54%	1,54%	1,33%	1,33%
5 cuotas en mora	0,41%	0,21%	0,83%	0,63%	0,21%	0,21%	0,86%	0,22%	0,44%	0,66%	1,32%	0,22%	0,44%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,82%	1,03%	0,83%	0,42%	0,42%	0,43%	0,00%	0,43%	0,66%	0,66%	0,66%	1,33%	0,89%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2016, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 30,14% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,60%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,55% y 2,87% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	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													
Prepagos Totales	5.823	7.746	8.036	4.953	35.649	22.580	14.729	42.552	13.569	17.390	-	44.818	-
Total Prepagos	5.823	7.746	8.036	4.953	35.649	22.580	14.729	42.552	13.569	17.390	-	44.818	-
Prepagos Acumulados	2.317.191	2.324.938	2.332.974	2.337.927	2.373.576	2.396.156	2.410.885	2.453.437	2.467.006	2.484.396	2.484.396	2.529.214	2.529.214

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%
Total Prepagos	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%	0,32%	0,10%	0,13%	0,00%	0,34%	0,00%
Prepagos Acumulados	17,34%	17,39%	17,45%	17,49%	17,76%	17,93%	18,04%	18,36%	18,46%	18,59%	18,59%	18,92%	18,92%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	2	1	3	2	1	3	1	2	0	3	0
Total Prepagos	1	1	2	1	3	2	1	3	1	2	0	3	0
Prepagos Acumulados	166	167	169	170	173	175	176	179	180	182	182	185	185

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%
Total Prepagos	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%	0,38%	0,13%	0,26%	0,00%	0,38%	0,00%
Prepagos Acumulados	21,20%	21,33%	21,58%	21,71%	22,09%	22,35%	22,48%	22,86%	22,99%	23,24%	23,24%	23,63%	23,63%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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 de Originacion	13,91%	11,68%	11,73%	14,19%	11,39%	11,67%	11,45%	10,72%	11,12%	12,25%	0,00%	11,04%
Plazo Transcurrido	135	137	137	143	146	142	144	144	151	147	-	152	-
Plazo Remanente	103	101	93	95	92	96	93	94	87	91	-	86	-

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

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

A diciembre de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 18,92% y el de diciembre 2015 un 17,34% teniendo una variación al alza de un 1,58% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A diciembre de 2016 el indicador muestra un 2,12% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2015 fue de un 2,08% respecto a la cartera vigente.

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

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	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	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,46%	11,46%
Relación Deuda/Garantía	51,30%	50,95%	50,79%	50,78%	50,47%	50,24%	49,88%	49,67%	49,71%	49,35%	48,88%	48,52%	48,21%
Plazo Transcurrido	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
Plazo Remanente	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87

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

La relación deuda garantía ha variado de 51,30% en diciembre de 2015 a 48,21% en diciembre de 2016, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

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

	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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	2.902.018	2.638.611	2.638.611	2.638.611	2.412.317	2.412.317	2.412.317	2.123.712	2.123.712	2.123.712	1.825.708	1.825.708	1.825.708
Saldo Insoluto Total	6.457.407	6.233.340	6.233.340	6.233.340	6.046.822	6.046.822	6.046.822	5.798.433	5.798.433	5.798.433	5.541.090	5.541.090	5.541.090
Valor Par Preferente	2.934.131	2.648.324	2.658.057	2.667.789	2.421.213	2.430.111	2.439.008	2.131.533	2.139.366	2.147.199	1.832.438	1.839.172	1.848.323
Valor Par Total	6.528.868	6.256.317	6.279.308	6.302.299	6.069.112	6.091.415	6.113.718	5.819.813	5.841.200	5.862.586	5.561.523	5.581.961	5.609.733

## **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	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55
Razón Tasas	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,54	2,54	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,86	2,03	2,02	2,00	2,15	2,13	2,11	2,36	2,33	2,31	2,66	2,62	2,60
Razón Activos/Pasivos Total	0,84	0,86	0,85	0,85	0,86	0,85	0,84	0,86	0,85	0,85	0,88	0,86	0,86
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,89	2,04	2,02	2,01	2,17	2,16	2,14	2,38	2,37	2,36	2,67	2,65	2,63
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,35	1,40	1,38	1,37	1,50	1,50	1,44	1,62	1,61	1,66	1,84	1,85	1,85

Las variables de tasas tienden a ser parejas y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 1,86 en diciembre 2015 y 2,60 en diciembre 2016.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre diciembre 2015 y 2016, terminando esta razón en 1,85%.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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	50.415	54.008	49.282	53.748	50.801	51.905	50.247	49.677	50.014	50.572	44.910	47.818	44.273
Ingresos deudores morosos	28.015	34.916	28.159	33.655	32.553	30.664	32.341	32.367	29.899	30.227	26.440	32.700	33.769
Ingresos por prepago	5.869	7.795	8.287	4.983	35.593	22.652	15.041	42.724	13.824	17.513	-	45.797	-

### **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	13.548	8.897	11.203	10.985	13.164	7.231	8.343	15.212	4.340	2.746	14.668	9.059	5.490
Pago Ordinario de Capital	0	66.790	0	0	61.921	0	0	59.097	0	0	53.595	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	31.381	0	0	29.093	0	0	26.815	0	0	23.466	0	0
Prepagos Preferentes	0	197.348	0	0	163.567	0	0	229.007	0	0	243.986	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. Tambien se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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



## **PATRIMONIO SEPARADO**

### **BSECS-9**

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-9

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9, 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-9 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.

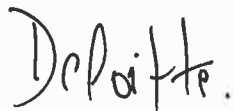
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

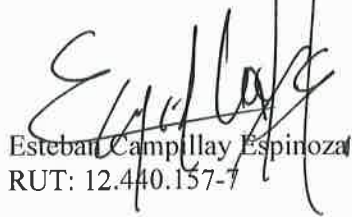
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-9 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.



Febrero 27, 2017  
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**  
**(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		1.066.572	1.045.248
11.020	Valores negociables		407.321	332.973
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.592.960	2.666.406
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		3.043.830	3.046.559
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(450.870)	(380.153)
11.200	Otros activos circulantes		708.710	670.659
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.775.563</b>	<b>4.715.286</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		20.406.716	22.823.645
13.110	Activo securitizado largo plazo		20.406.716	22.823.645
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		95.658	105.155
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(177.273)	(195.676)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>20.325.101</b>	<b>22.733.124</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>25.100.664</b>	<b>27.448.410</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		19.867	20.297
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.293	3.297
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		914	770
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		291.521	186.654
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		326.606	307.196
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.481.080	1.754.359
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.124.063</b>	<b>2.273.351</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		24.311.430	26.539.824
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>24.311.430</b>	<b>26.539.824</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.364.765)	(1.416.752)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.364.765)	(1.416.752)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		29.936	51.987
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.334.829)</b>	<b>(1.364.765)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>25.100.664</b>	<b>27.448.410</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9  
(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		1.620.925	1.728.900
35.120	Intereses por inversiones		21.925	20.504
35.130	Reajustes por activos securitizados		685.253	1.063.941
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		18.402	18.402
35.190	Otros ingresos		111.407	234.863
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2.457.912</b>	<b>3.066.610</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(129.258)	(132.319)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(13.287)	(13.321)
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		(4.977)	(4.610)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.310.935)	(1.406.170)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(737.714)	(1.143.084)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(97.661)	(91.617)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(77.832)	(176.491)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(9.496)	(9.497)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(81.230)	(86.733)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2.465.538)</b>	<b>(3.066.991)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		37.562	52.368
23.200	<b>DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO</b>		<b>29.936</b>	<b>51.987</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9**

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaria de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**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

**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 de cada ejercicio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**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\$450.870 y M\$380.153 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.

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$19.867 (M\$20.297 al 31 de diciembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 10).



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**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) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor y mayor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este mayor y menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) 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.

**ñ) 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-9**

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 registrado 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	(1.046)	(476)
Cuentas de resultados	IPC	145	(336)
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	38.463	53.180
Totales		37.562	52.368

**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 BBVA Corporativo	\$	-	126.395
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	206.578
Fondos Mutuos Security Plus	\$	407.321	-
Totales		407.321	332.973

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

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
1a 3	400	467	102.534	108.867
4 o más	164	144	499.613	405.976
<b>Totales</b>	<b>564</b>	<b>611 (a)</b>	<b>602.147</b>	<b>514.843</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.660 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (1.716 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 9,88% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 131 meses (142 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	2.655.378	2.630.236	17.802.419	19.704.714	20.457.797	22.334.950	9,88
Aj. Tasa valorización	388.452	416.323	2.604.297	3.118.931	2.992.749	3.535.254	6,9
Prov. Activos securitizados	(450.870)	(380.153)	-	-	(450.870)	(380.153)	
<b>Totales</b>	<b>2.592.960</b>	<b>2.666.406</b>	<b>20.406.716</b>	<b>22.823.645</b>	<b>22.999.676</b>	<b>25.490.051</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-9 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-9**

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)	29.971	79.990
Activos Securitizados en mora (b)	602.147	514.843
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.716
Otros	65.206	64.110
<b>Totales</b>	<b>708.710</b>	<b>670.659</b>

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

**Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2 m) y el detalle siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

RUT	Sociedad	31-12-2016		31-12-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(3.231)	31.129	(3.231)	34.360
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.265)	64.529	(6.266)	70.795
<b>Totales</b>		<b>(9.496)</b>	<b>95.658</b>	<b>(9.497)</b>	<b>105.155</b>

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Mayor valor

RUT	Sociedad	31-12-2016		31-12-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	18.402	(177.273)	18.402	(195.676)
<b>Totales</b>		<b>18.402</b>	<b>(177.273)</b>	<b>18.402</b>	<b>(195.676)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 10 - 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)	12.951	13.374
Administración maestra (b)	6.916	6.923
<b>Totales</b>	<b>19.867</b>	<b>20.297</b>

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN 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 0,19 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 262,5 trimestrales.

**Nota 11 - 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	20.593	38.680
Provisión gastos legales (1)	217.546	223.855
Seguros	65.846	44.252
Otros	22.621	409
<b>Totales</b>	<b>326.606</b>	<b>307.196</b>

- (1) En virtud de la terminación anticipada del Contrato de Administración con Concreces Leasing S.A., se realizó una provisión de gastos de cobranza judicial máximo de acuerdo al contrato, que al cierre de los estados financieros se encuentra bajo la gestión de Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 12 - 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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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	Unidad	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			plazo	amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	651.953	715.269	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	569.684	622.606	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	550.964	603.138	nacional
Obligaciones por prepago								(291.521)	(186.654)	
Total porción corto plazo								1.481.080	1.754.359	
<b>Bonos largo plazo</b>										
495-06-03-07	BSECS-9A1	185.357	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	4.279.949	5.196.195	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.426.622	1.427.941	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	836.445	837.218	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	688.522	689.158	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	772.757	773.471	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	62.745	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.683.365	1.567.383	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	168.101	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	3.903.078	4.705.643	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.503.143	1.504.532	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	520.842	521.323	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	254.727	254.962	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	492.403	492.858	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	41.071	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.262.852	1.175.832	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	163.815	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	3.815.075	4.571.912	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.032.323	1.033.278	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	332.616	332.924	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	174.967	175.129	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	262.437	262.679	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	40.073	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.069.307	1.017.386	nacional
Total largo plazo								24.311.430	26.539.824	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, 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 14- 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\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.326.302)	-	(1.325.143)	-
Revalorización de excedentes	(38.463)	-	(51.681)	-
Excedentes del ejercicio	-	29.936	-	50.522
Saldo final	(1.364.765)	29.936	(1.376.824)	50.522
Saldo actualizado	-	-	(1.416.752)	51.987



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	16.191	22.712
Ventas de viviendas	75.966	20.248
Bienes recuperados	18.701	130.754
Otros ingresos	549	61.149
<b>Totales</b>	<b>111.407</b>	<b>234.863</b>

**Nota 16 - 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-9, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (56.691)	(59.749)
Seguros	(a) (1.959)	(575)
Otros gastos	(a) (22.580)	(26.409)
<b>Totales</b>	<b>(81.230)</b>	<b>(86.733)</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9**

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(101.523)	(104.566)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(27.735)	(27.753)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.977)	(4.610)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.572)	(1.572)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.576)	(1.577)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.287)	(13.321)
<b>Totales</b>		<b>(150.670)</b>	<b>(153.399)</b>

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios ACFIN 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 Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-9 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, con las excepciones de Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010, y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012.

**Nota 18 - 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - 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-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - 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	1.066.572	1.045.248
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	407.321	332.973
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.043.830	3.046.559
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(450.870)	(380.153)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	708.710	670.659
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	20.406.716	22.823.645
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	95.658	105.155
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(177.273)	(195.676)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.731.733	1.668.727
	\$REAJUSTABLES	23.368.931	25.779.683
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>25.100.664</b>	<b>27.448.410</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2016	31-12-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.867	20.297
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.293	3.297
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	392	392
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	914	770
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	291.521	186.654
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	326.606	307.196
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.481.080	1.754.359
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	618.127	493.850
	\$REAJUSTABLES	1.505.936	1.779.501
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.124.063</b>	<b>2.273.351</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - 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-9A1	\$REAJUSTABLES	1.216.005	4,0%	970.375	4,0%	2.093.569	4,0%	-	-	4.279.949
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.426.622	5,0%	1.426.622
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	836.445	5,5%	836.445
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	688.522	6,0%	688.522
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	772.757	7,0%	772.757
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.683.365	7,5%	1.683.365
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.067.129	4,0%	973.649	4,0%	1.862.300	4,0%	-	-	3.903.078
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.503.143	5,0%	1.503.143
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	520.842	5,5%	520.842
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	254.727	6,0%	254.727
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	492.403	7,0%	492.403
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.262.852	7,5%	1.262.852
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.028.839	4,7%	938.208	4,7%	1.848.028	4,7%	-	-	3.815.075
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.032.323	5,2%	1.032.323
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	332.616	5,2%	332.616
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	174.967	5,2%	174.967
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	262.437	5,2%	262.437
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.069.307	5,2%	1.069.307
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.311.973</b>		<b>2.882.232</b>		<b>5.803.897</b>		<b>12.313.328</b>		<b>24.311.430</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-9A1	\$REAJUSTABLES	1.339.845	4,0%	1.222.472	4,0%	2.452.210	4,0%	181.668	4,0%	5.196.195
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.427.941	5,0%	1.427.941
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	837.218	5,5%	837.218
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	689.158	6,0%	689.158
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	773.472	7,0%	773.472
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.567.383	7,5%	1.567.383
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.172.594	4,0%	1.070.667	4,0%	2.222.184	4,0%	240.197	4,0%	4.705.642
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.504.532	5,0%	1.504.532
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	521.323	5,5%	521.323
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	254.963	6,0%	254.963
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	492.858	7,0%	492.858
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.175.832	7,5%	1.175.832
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.126.267	4,7%	1.027.419	4,7%	2.170.625	4,7%	247.600	4,7%	4.571.911
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.033.278	5,2%	1.033.278
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	332.924	5,2%	332.924
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	175.129	5,2%	175.129
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	262.679	5,2%	262.679
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.017.386	5,2%	1.017.386
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.638.706</b>		<b>3.320.558</b>		<b>6.845.019</b>		<b>12.735.541</b>		<b>26.539.824</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

A excepción del 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	59.965	47.214	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.006.607	998.034	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	126.395	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	206.578	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	407.321	-	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

**Nota 26 – 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.

Con fecha 12 de noviembre de 2015, Humphreys sube las categorías de riesgo de la serie B desde “AA” a “AAA”, la serie C desde “A” a “AA-”, la serie D desde “BBB-” a “BBB+” y la serie E desde “B” a “BB-”.

Con fecha 11 de diciembre de 2015, Feller Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la serie B1, B2 y B3 desde “AA” a “AA+”.

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.

**Nota 27 – 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 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 57 láminas de securitización por M\$566.271 y M\$440.296, respectivamente.

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 9**

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

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del 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. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con el Bsecs-9.



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1660
Saldo Insoluto Total	15.247.154	20.211.074
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.223	13.805
Tasa de Origenacion	10,41%	10,02%
Plazo Transcurrido	16	116
Plazo Remanente	224	131
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	57,53%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1660

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ACFIN S.A.  
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	15.242.306	4.883.775	1157	665	231	114	4,00%
BSECS-9B1	1.375.365	1.409.328	522	522	231	114	5,00%
BSECS-9C1	721.935	825.328	274	274	231	114	5,50%
BSECS-9D1	537.499	678.567	204	204	231	114	6,00%
BSECS-9E1	579.656	759.797	220	220	231	114	7,00%
BSECS-9F1	816.787	1.653.202	310	310	231	114	7,50%
BSECS-11A2	12.594.334	4.429.126	956	567	219	114	4,00%
BSECS-11B2	1.449.139	1.484.924	550	550	219	114	5,00%
BSECS-11C2	474.264	513.922	180	180	219	114	5,50%
BSECS-11D2	210.784	251.043	80	80	219	114	6,00%
BSECS-11E2	395.220	484.155	150	150	219	114	7,00%
BSECS-11F2	658.700	1.240.216	250	250	219	114	7,50%
BSECS-12A3	10.591.888	4.316.207	804	491	204	114	4,70%
BSECS-12B3	1.006.493	1.019.329	382	382	204	114	5,20%
BSECS-12C3	316.176	328.427	120	120	204	114	5,20%
BSECS-12D3	158.088	172.752	60	60	204	114	5,20%
BSECS-12E3	237.132	259.128	90	90	204	114	5,20%
BSECS-12F3	721.935	1.055.841	274	274	204	114	5,20%

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusión 9 - 11 - 12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AA	A	AA+
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	BBB	BBB-	A
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	BB	B	BBB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	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	13.931.969	13.774.856	13.394.865	13.445.743	13.314.082	13.695.891	13.205.239	13.318.245	13.298.563	13.241.994	13.134.389	12.898.496	13.118.396
1 cuota en mora	3.695.805	3.789.103	3.633.307	3.477.301	3.414.435	2.967.151	3.357.734	3.243.015	3.101.052	2.880.994	3.043.771	3.012.206	2.698.507
2 cuota en mora	1.760.229	1.698.101	1.833.082	1.645.695	1.763.602	1.745.870	1.822.147	1.854.924	1.844.253	2.217.103	1.863.751	1.809.210	1.572.026
3 cuota en mora	674.587	577.258	645.684	807.487	744.778	756.688	559.921	420.119	540.608	466.491	524.009	599.179	676.274
4 cuota en mora	250.675	336.016	373.693	398.882	399.330	382.283	402.518	333.882	370.584	229.254	355.777	429.103	351.772
5 cuota en mora	164.833	147.180	204.091	233.364	279.210	153.688	197.425	206.753	204.408	230.176	205.093	178.587	360.677
6 y mas cuotas en mora(1)	1.561.276	1.547.180	1.591.023	1.512.664	1.513.217	1.608.676	1.551.395	1.559.063	1.464.105	1.434.858	1.371.860	1.422.554	1.433.436
Activos en liquidación	60.521	44.875	55.947	46.301	32.772	28.625	63.312	117.136	104.429	75.545	86.860	34.155	34.155
TOTAL	22.039.374	21.869.693	21.675.745	21.521.135	21.428.654	21.310.246	21.096.380	20.936.000	20.823.573	20.700.870	20.498.649	20.349.335	20.211.088

(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	63,21%	62,99%	61,80%	62,48%	62,13%	64,27%	62,59%	63,61%	63,86%	63,97%	64,07%	63,39%	64,91%
1 cuota en mora	16,77%	17,33%	16,76%	16,16%	15,93%	13,92%	15,92%	15,49%	14,89%	13,92%	14,85%	14,80%	13,35%
2 cuota en mora	7,99%	7,76%	8,46%	7,65%	8,23%	8,19%	8,64%	8,86%	8,86%	10,71%	9,09%	8,89%	7,78%
3 cuota en mora	3,06%	2,64%	2,98%	3,75%	3,48%	3,55%	2,65%	2,01%	2,60%	2,25%	2,56%	2,94%	3,35%
4 cuota en mora	1,14%	1,54%	1,72%	1,85%	1,86%	1,79%	1,91%	1,59%	1,78%	1,11%	1,74%	2,11%	1,74%
5 cuota en mora	0,75%	0,67%	0,94%	1,08%	1,30%	0,72%	0,94%	0,99%	0,98%	1,11%	1,00%	0,88%	1,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	7,08%	7,07%	7,34%	7,03%	7,06%	7,55%	7,35%	7,45%	7,03%	6,93%	6,69%	6,99%	7,09%
Activos en liquidación	0,27%	0,21%	0,26%	0,22%	0,15%	0,13%	0,30%	0,56%	0,50%	0,36%	0,42%	0,17%	0,17%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	1105	1099	1078	1085	1078	1109	1072	1096	1098	1094	1092	1077	1096
1 cuota en mora	278	286	274	268	267	231	263	245	236	223	237	235	214
2 cuota en mora	141	133	143	127	138	141	149	147	146	176	145	145	131
3 cuota en mora	48	47	50	61	53	58	40	35	42	35	41	48	55
4 cuota en mora	18	23	29	31	32	28	33	25	30	19	29	35	26
5 cuota en mora	13	10	15	20	20	11	16	19	16	18	17	14	28
6 y mas cuotas en mora(1)	113	112	113	106	110	117	112	114	111	111	105	109	110
Activos en liquidación	5	5	6	5	4	4	7	9	9	8	9	4	4
TOTAL	1716	1710	1702	1698	1698	1695	1685	1681	1679	1676	1666	1663	1660

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes EEFF	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		
Al día	64,39%	64,27%	63,34%	63,90%	63,49%	65,43%	63,62%	65,20%	65,40%	65,27%	65,55%	64,76%	66,02%	
1 cuota en mora	16,20%	16,73%	16,10%	15,78%	15,72%	13,63%	15,61%	14,57%	14,06%	13,31%	14,23%	14,13%	12,89%	
2 cuota en mora	8,22%	7,78%	8,40%	7,48%	8,13%	8,32%	8,84%	8,74%	8,70%	10,50%	8,70%	8,72%	7,89%	
3 cuota en mora	2,80%	2,75%	2,94%	3,59%	3,12%	3,42%	2,37%	2,08%	2,50%	2,09%	2,46%	2,89%	3,31%	
4 cuota en mora	1,05%	1,35%	1,70%	1,83%	1,88%	1,65%	1,96%	1,49%	1,79%	1,13%	1,74%	2,10%	1,57%	
5 cuota en mora	0,76%	0,58%	0,88%	1,18%	1,18%	0,65%	0,95%	1,13%	0,95%	1,07%	1,02%	0,84%	1,69%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,59%	6,55%	6,64%	6,24%	6,48%	6,90%	6,65%	6,78%	6,61%	6,62%	6,30%	6,55%	6,63%	
Activos en liquidación	0,29%	0,29%	0,35%	0,29%	0,24%	0,24%	0,42%	0,54%	0,54%	0,48%	0,54%	0,24%	0,24%	
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, llega a un 35,09% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 10,61%. Estos valores al cierre de diciembre del año anterior eran 36,79% y 8,97% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables asociadas a la madurez de la cartera, capacidad de pago, entre otros, que ha afectado a nuestro país en el último año. Así mismo, se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total. Sin perjuicio de lo anterior, los niveles de recaudación llegan alrededor del 97% de la recaudación teórica en promedio durante los últimos 12 meses.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	12.305	55.067	76.673	43.711	-	18.206	84.024	7.483	17.785	7.720	93.562	53.170	41.551	
Total Prepagos	12.305	55.067	76.673	43.711	-	18.206	84.024	7.483	17.785	7.720	93.562	53.170	41.551	
Prepagos Acumulados	3.081.059	3.136.127	3.212.799	3.256.511	3.256.511	3.274.717	3.358.741	3.366.224	3.384.008	3.391.728	3.485.290	3.538.460	3.580.011	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	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		
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	0,03%	0,14%	0,20%	0,11%	0,00%	0,05%	0,22%	0,02%	0,05%	0,02%	0,24%	0,14%	0,11%	
Total Prepagos	0,03%	0,14%	0,20%	0,11%	0,00%	0,05%	0,22%	0,02%	0,05%	0,02%	0,24%	0,14%	0,11%	
Prepagos Acumulados	8,02%	8,16%	8,36%	8,48%	8,48%	8,53%	8,74%	8,76%	8,81%	8,83%	9,07%	9,21%	9,32%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	1	4	6	3	0	2	6	1	2	2	9	3	3	3
Total Prepagos	1	4	6	3	0	2	6	1	2	2	9	3	3	3
Prepagos Acumulados	232	236	242	245	245	247	253	254	256	258	267	270	273	273

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	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		
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%	0,00%
Prepagos Totales	0,04%	0,17%	0,26%	0,13%	0,00%	0,09%	0,26%	0,04%	0,09%	0,09%	0,38%	0,13%	0,13%	0,13%
Total Prepagos	0,04%	0,17%	0,26%	0,13%	0,00%	0,09%	0,26%	0,04%	0,09%	0,09%	0,38%	0,13%	0,13%	0,13%
Prepagos Acumulados	9,90%	10,07%	10,33%	10,46%	10,46%	10,54%	10,80%	10,84%	10,93%	11,01%	11,40%	11,52%	11,65%	11,65%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes EEFF	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		
Tasa de Originación	10,14%	9,56%	9,77%	9,40%	0,00%	10,21%	9,90%	9,44%	12,29%	12,19%	10,49%	9,53%	9,57%	9,57%
Plazo Transcurrido	110	101	104	107	-	106	108	98	133	124	114	121	119	119
Plazo Remanente	130	136	130	156	-	134	152	176	107	47	126	119	154	154

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

A diciembre de 2016, el índice porcentual acumulado de prepago fue 9,32% y a diciembre de 2015 un 8,02% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

## 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 EEFF	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	2.570.456	2.787.300	2.758.142	2.722.695	2.937.888	2.877.605	2.806.800	2.759.356	2.634.864	2.605.357	2.439.114	2.535.984	2.647.089	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	60.521	44.875	55.947	46.301	32.772	28.625	63.312	117.136	104.429	75.545	86.860	34.155	34.155	
Activos Liquidados	6.253.851	6.292.659	6.301.079	6.320.543	6.334.072	6.345.144	6.345.144	6.345.144	6.357.851	6.396.364	6.396.364	6.449.069	6.449.069	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	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	6,69%	7,26%	7,18%	7,09%	7,65%	7,49%	7,31%	7,18%	6,86%	6,78%	6,35%	6,60%	6,89%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,16%	0,12%	0,15%	0,12%	0,09%	0,07%	0,16%	0,30%	0,27%	0,20%	0,23%	0,09%	0,09%	
Activos Liquidados	16,28%	16,38%	16,40%	16,46%	16,49%	16,52%	16,52%	16,52%	16,55%	16,65%	16,65%	16,79%	16,79%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	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	176	189	192	197	204	199	196	193	187	193	175	183	190	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	5	6	5	4	4	7	9	9	8	9	4	4	
Activos Liquidados	397	399	400	402	403	404	404	404	405	407	407	412	412	

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	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	7,67%	8,24%	8,37%	8,58%	8,89%	8,67%	8,54%	8,41%	8,15%	8,41%	7,63%	7,97%	8,28%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,22%	0,22%	0,26%	0,22%	0,17%	0,17%	0,31%	0,39%	0,39%	0,35%	0,39%	0,17%	0,17%	
Activos Liquidados	17,30%	17,39%	17,43%	17,52%	17,56%	17,60%	17,60%	17,60%	17,65%	17,73%	17,73%	17,95%	17,95%	

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

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, se han liquidado 15 viviendas.

A diciembre 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron el 6,89% del total de la cartera vigente y a diciembre 2015 un 6,69%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro del 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	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,02%	10,02%	10,02%
Relación Deuda/Garantía	60,67%	60,45%	60,19%	59,91%	59,66%	59,42%	59,17%	58,87%	58,62%	58,35%	58,10%	57,82%	57,53%
Plazo Transcurrido	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
Plazo Remanente	142	141	140	139	139	138	137	135	135	134	133	132	131

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

La relación deuda garantía está en 57,53% a diciembre de 2016. A este patrimonio separado, no le ha afectado demasiado el nivel de prepago ni el efecto en la mora lo que no implica que la securitizadora no monitoree permanentemente estas variables dado el actual escenario micro y macroeconómico.

## **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	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	16.231.013	15.513.879	15.513.879	15.513.879	14.867.318	14.867.318	14.867.318	14.214.839	14.214.839	14.214.839	13.629.108	13.629.108	13.629.108
Saldo Insoluto Total	28.112.931	27.457.700	27.457.700	27.457.700	26.874.101	26.874.101	26.874.101	26.285.662	26.285.662	26.285.662	25.765.066	25.765.066	25.765.066
Valor Par Preferente	16.399.605	15.567.620	15.621.338	15.675.056	14.918.806	14.970.290	15.021.774	14.264.068	14.313.295	14.362.523	13.676.300	13.723.501	13.788.732
Valor Par Total	28.454.536	27.569.448	27.681.193	27.792.937	26.983.966	27.093.836	27.203.705	26.393.619	26.501.597	26.609.575	25.871.382	25.977.706	26.118.180

## 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 EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39
Razón Tasas	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,36	1,41	1,40	1,39	1,44	1,43	1,42	1,47	1,46	1,46	1,50	1,49	1,48	1,48
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,37	1,42	1,41	1,41	1,44	1,44	1,43	1,48	1,47	1,47	1,51	1,51	1,50	1,50
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,87	0,90	0,88	0,88	0,90	0,93	0,90	0,94	0,94	0,94	0,97	0,96	0,98	0,98

La razón de tasa preferente a diciembre 2016 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,48 al cierre de diciembre de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,98, superior a la del diciembre de 2015 que fue de 0,87.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

## 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 EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	141.350	148.167	139.599	157.922	147.972	146.969	147.596	148.816	158.577	147.328	145.135	149.637	153.190	153.190
Ingresos deudores morosos	103.358	100.696	102.138	119.636	107.590	106.767	106.035	109.296	115.021	97.015	106.734	100.533	98.106	98.106
Ingresos por prepago	16.009	55.827	77.238	45.024	-	18.293	86.730	7.693	17.915	7.796	103.577	54.777	46.559	46.559

### 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 EEFF	Cierre
Gastos	20.163	52.040	42.468	28.054	27.128	39.806	20.880	46.188	48.461	35.140	33.057	36.918	16.463	16.463
Pago Ordinario de Capital	0	328.890	0	0	323.024	0	0	322.022	0	0	315.978	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	168.591	0	0	160.581	0	0	155.160	0	0	147.473	0	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, I1 Y 12)	0	111.117	0	0	110.721	0	0	110.744	0	0	110.959	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	388.244	0	0	321.234	0	0	330.812	0	0	268.924	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio en el trimestre está conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

**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.



## **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

### 1.2 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
<b>TOTAL</b>	<b>12.752.765</b>	<b>12.639.969</b>	<b>12.557.922</b>	<b>12.459.169</b>	<b>12.338.601</b>	<b>12.210.576</b>	<b>12.115.249</b>	<b>12.012.518</b>	<b>11.913.951</b>	<b>11.793.751</b>	<b>11.673.393</b>	<b>11.544.209</b>	<b>11.440.029</b>

(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%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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
<b>TOTAL</b>	<b>1350</b>	<b>1345</b>	<b>1344</b>	<b>1341</b>	<b>1335</b>	<b>1329</b>	<b>1325</b>	<b>1323</b>	<b>1320</b>	<b>1316</b>	<b>1311</b>	<b>1307</b>	<b>1304</b>

(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 Originacion	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.

## **PATRIMONIO SEPARADO**

### **BSECS-13**

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-13

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13, 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-13 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-13 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: 12440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**  
**(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	485.608	625.300
11.020	Valores negociables	98.397	99.956
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.785.585	1.823.238
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	1.807.507	1.847.363
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(21.922)	(24.125)
11.200	Otros activos circulantes	163.529	171.737
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.533.119</b>	<b>2.720.231</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	12.694.112	13.967.421
13.110	Activo securitizado largo plazo	12.694.112	13.967.421
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	318.462	347.375
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>13.012.574</b>	<b>14.314.796</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>15.545.693</b>	<b>17.035.027</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	11.082	17.844
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.697	6.703
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	41.764	159.323
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	22.716	15.051
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.130.930	1.207.068
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.215.147</b>	<b>1.407.756</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	14.771.244	16.002.288
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>14.771.244</b>	<b>16.002.288</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(375.017)	(312.789)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(375.017)	(312.789)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(65.681)	(62.228)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(440.698)</b>	<b>(375.017)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>15.545.693</b>	<b>17.035.027</b>

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros



RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
(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		844.104	932.465
35.120	Intereses por inversiones		8.506	8.325
35.130	Reajustes por activos securitizados		421.575	653.492
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		36.545	93.867
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.310.730</b>	<b>1.688.149</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(97.154)	(99.558)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(15.919)	(15.921)
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		(722.088)	(785.486)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(451.527)	(697.561)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(15.558)	(11.999)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(27.820)	(89.218)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(28.914)	(28.914)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(31.559)	(54.979)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.398.025)</b>	<b>(1.790.750)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		21.614	40.373
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(65.681)</b>	<b>(62.228)</b>

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13**

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

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 extracontable 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-13**

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 valorización. La tasa de valorización 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\$21.922 y M\$24.125 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$11.082 (M\$17.844 al 31 de diciembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 10).

**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) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

**ñ) 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.

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, no han ocurrido 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	IPC	10.383	27.456
Cuentas de resultados	IPC	662	1.176
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	10.569	11.741
<b>Totales</b>		<b>21.614</b>	<b>40.373</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**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	
		2016	2015
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	99.956
Fondos Mutuos Security Plus	\$	98.397	-
<b>Totales</b>		<b>98.397</b>	<b>99.956</b>

**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	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	317	334	65.395	64.523
4 o más	41	35	39.676	35.182
<b>Totales</b>	<b>358</b>	<b>369 (a)</b>	<b>105.071</b>	<b>99.705</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.228 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2016 (1.254 al 31 de diciembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,25% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 122 meses (133 de 2015).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

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		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	1.557.751	1.573.535	10.940.073	11.897.078	12.497.824	13.470.613	9,25
Aj. Tasa valorización	249.756	273.828	1.754.039	2.070.343	2.003.795	2.344.171	5,74
Prov. Activos securitizados	(21.922)	(24.125)	-	-	(21.922)	(24.125)	
<b>Totales</b>	<b>1.785.585</b>	<b>1.823.238</b>	<b>12.694.112</b>	<b>13.967.421</b>	<b>14.479.697</b>	<b>15.790.659</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**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)	54.360	68.008
Activos securitizados en mora (b)	105.071	99.705
Otros	4.098	4.024
<b>Totales</b>	<b>163.529</b>	<b>171.737</b>

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2 m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	31-12-2016		31-12-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(28.914)	318.462	(28.914)	347.375
Totales		(28.914)	318.462	(28.914)	347.375

**Nota 10 - 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)	6.471	13.229
Administración maestra (b)	4.611	4.615
Totales	11.082	17.844

- (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.

**Nota 11 - 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	8.061	5.250
Seguros	14.655	8.850
Otros	-	951
Totales	22.716	15.051



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 12 - 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 UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 450 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 246 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 1.124 títulos de UF100 cada uno 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		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.172.694	1.366.391	nacional
Obligaciones por prepago								(41.764)	(159.323)	
Total porción corto plazo								1.130.930	1.207.068	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	347.811	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.092.825	9.485.225	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	21.158	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	563.639	660.230	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	26.432	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	704.135	674.416	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.520	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	333.527	319.464	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	34.222	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	911.657	873.197	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	156.364	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.165.461	3.989.756	nacional
Total largo plazo								14.771.244	16.002.288	

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

**Nota 13 - 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 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 14 - 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	(364.448)	-	(292.564)	-
Revalorización de excedentes	(10.569)	-	(11.410)	-
Déficit del ejercicio	-	(65.681)	-	(60.474)
Saldo final	(375.017)	(65.681)	(303.974)	(60.474)
Saldo actualizado	-	-	(312.789)	(62.228)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	17.364	5.055
Ventas de viviendas	10.942	45.988
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	1.465
Bienes recuperados	8.112	41.324
Otros Ingresos	127	35
<b>Totales</b>	<b>36.545</b>	<b>93.867</b>

**Nota 16 - 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-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(16.053)	(27.963)
Seguros (a)	(3.213)	(10.300)
Otros gastos (a)	(12.293)	(16.716)
<b>Totales</b>	<b>(31.559)</b>	<b>(54.979)</b>

(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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.664)	(81.056)
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)	(15.919)	(15.921)
<b>Totales</b>		<b>(120.559)</b>	<b>(122.593)</b>

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado
Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**Nota 18 - 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 19 - 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 22 - 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
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	485.608	625.300
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	98.397	99.956
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.807.507	1.847.363
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(21.922)	(24.125)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	163.529	171.737
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.694.112	13.967.421
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	318.462	347.375
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	725.612	872.868
	\$REAJUSTABLES	14.820.081	16.162.159
TOTAL ACTIVOS		15.545.693	17.035.027

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2016	31-12-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.082	17.844
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.697	6.703
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	41.764	159.323
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	22.716	15.051
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.130.930	1.207.068
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	64.480	174.374
	\$REAJUSTABLES	1.150.667	1.233.382
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.215.147	1.407.756

**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-13A	\$REAJUSTABLES	1.891.164	4,5%	1.731.809	4,5%	3.713.931	4,5%	755.921	4,5%	8.092.825
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	563.639	4,5%	563.639
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	704.135	4,5%	704.135
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	333.527	4,5%	333.527
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	911.657	4,5%	911.657
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.165.461	4,5%	4.165.461
Total pasivo largo plazo		1.891.164		1.731.809		3.713.931		7.434.340		14.771.244

**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-13A	\$REAJUSTABLES	2.056.405	4,5%	1.883.122	4,5%	4.042.523	4,5%	1.503.175	4,5%	9.485.225
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	660.230	4,5%	660.230
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	674.416	4,5%	674.416
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	319.464	4,5%	319.464
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	873.197	4,5%	873.197
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.989.756	4,5%	3.989.756
Total pasivo largo plazo		2.056.405		1.883.122		4.042.523		8.020.238		16.002.288

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

A excepción del 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	35.566	38.113	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	450.042	587.187	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	99.956	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	98.397	-	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

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

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

Con fecha 2 de marzo de 2015 Humphreys Clasificadora de Riesgo elevó la clasificación de los títulos de deuda serie B subordinada desde categoría “AA+” a “AAA”, los títulos de la serie C subordinada desde la categoría “A” a “A+”, los títulos de la serie D subordinada desde la categoría “BBB” a “BBB” y títulos de la serie E subordinada desde la categoría “B+” a “BB-”.

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.

En marzo de 2016 Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo del bono Serie E desde “A” a “A+”.

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys sube la categoría de riesgo de los bonos Series C, D y E de desde “A+” a “AA-”, “BBB+” a “A-“ y “BB- a BB respectivamente.

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.

**Nota 27 – 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 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$450.012.

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 13**

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

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de 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 y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo al contrato de emisión.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del 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 recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1228
Saldo Insoluto Total	19.765.095	12.427.713
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.093	11.606
Tasa de Originacion	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	112
Plazo Remanente	207	122
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	50,35%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1228

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

## 1.2 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-13A	19.760.985	9.164.113	1500	1500	222	132	4,50%
BSECS-13B	1.185.659	557.475	225	225	222	132	4,50%
BSECS-13C	500.612	696.418	95	95	222	132	4,50%
BSECS-13D	237.132	329.882	45	45	222	132	4,50%
BSECS-13E	648.160	901.678	123	123	222	132	4,50%
BSECS-13F	2.961.513	4.119.864	562	562	222	132	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-13B	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AA	A	AA
BSECS-13D	A	AA-	BBB	A
BSECS-13E	BBB	A+	B+	BB+
BSECS-13F	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 EEFF	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		
Al día	9.348.579	8.954.493	8.873.631	9.103.517	9.125.043	9.321.915	9.011.352	8.871.576	8.952.121	8.752.219	8.709.878	8.505.839	8.637.237	
1 cuota en mora	2.164.302	2.363.572	2.293.829	2.173.866	2.103.754	1.971.250	2.006.188	2.213.705	1.877.215	2.011.747	2.067.078	2.080.252	1.800.779	
2 cuota en mora	1.078.291	1.044.908	1.154.121	1.086.538	1.025.595	859.023	957.591	959.752	1.198.807	1.000.485	973.716	1.053.340	1.160.233	
3 cuota en mora	386.077	540.898	428.181	326.083	381.571	450.788	528.909	367.686	373.140	528.040	343.762	412.530	408.921	
4 cuota en mora	134.269	127.498	230.518	158.404	161.276	75.382	111.426	170.998	113.612	138.854	295.598	153.740	126.233	
5 cuota en mora	74.433	82.443	23.924	95.169	85.947	100.491	84.182	68.478	106.736	59.099	47.558	174.582	113.112	
6 y mas cuotas en mora(1)	196.424	207.174	242.217	220.849	211.890	217.424	171.842	160.222	117.038	151.817	137.826	114.956	181.221	
Activos en liquidación	65.290	51.647	51.647	62.210	37.461	25.687	39.233	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109	
<b>TOTAL</b>	<b>13.382.376</b>	<b>13.320.985</b>	<b>13.246.421</b>	<b>13.164.426</b>	<b>13.095.078</b>	<b>12.996.273</b>	<b>12.871.489</b>	<b>12.812.417</b>	<b>12.738.669</b>	<b>12.642.261</b>	<b>12.575.417</b>	<b>12.495.240</b>	<b>12.427.736</b>	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	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		
Al día	69,86%	67,22%	66,99%	69,15%	69,68%	71,73%	70,01%	69,24%	70,28%	69,23%	69,26%	68,07%	69,50%	
1 cuota en mora	16,17%	17,74%	17,32%	16,51%	16,07%	15,17%	15,59%	17,28%	14,74%	15,91%	16,44%	16,65%	14,49%	
2 cuota en mora	8,06%	7,84%	8,71%	8,25%	7,83%	6,61%	7,44%	7,49%	9,41%	7,91%	7,74%	8,43%	9,34%	
3 cuota en mora	2,88%	4,06%	3,23%	2,48%	2,91%	3,47%	4,11%	2,87%	2,93%	4,18%	2,73%	3,30%	3,29%	
4 cuota en mora	1,00%	0,96%	1,74%	1,20%	1,23%	0,58%	0,87%	1,33%	0,89%	1,10%	2,35%	1,23%	1,02%	
5 cuota en mora	0,56%	0,62%	0,18%	0,72%	0,66%	0,77%	0,65%	0,53%	0,84%	0,47%	0,38%	1,40%	0,91%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,47%	1,56%	1,83%	1,68%	1,62%	1,67%	1,34%	1,25%	0,92%	1,20%	1,10%	0,92%	1,46%	
Activos en liquidación	0,49%	0,39%	0,39%	0,47%	0,29%	0,20%	0,30%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	

(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 EEFF	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		
Al día	885	850	847	870	874	894	879	865	877	863	863	851	870	
1 cuota en mora	195	215	207	200	188	183	178	208	175	188	193	197	173	
2 cuota en mora	101	97	108	100	99	80	92	89	115	95	92	95	106	
3 cuota en mora	38	51	39	29	39	42	49	36	36	51	36	41	38	
4 cuota en mora	12	13	22	15	15	8	11	14	12	15	28	16	13	
5 cuota en mora	6	7	3	10	8	10	9	7	8	6	5	16	10	
6 y mas cuotas en mora(1)	17	18	22	21	21	23	18	17	12	14	14	13	18	
Activos en liquidación	5	4	4	5	3	2	3	2	2	2	2	2	2	
<b>TOTAL</b>	<b>1.254</b>	<b>1.251</b>	<b>1.248</b>	<b>1.245</b>	<b>1.244</b>	<b>1.240</b>	<b>1.236</b>	<b>1.236</b>	<b>1.235</b>	<b>1.232</b>	<b>1.231</b>	<b>1.229</b>	<b>1.228</b>	

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

## Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes EEFF	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		
Al día	70,57%	67,95%	67,87%	69,88%	70,26%	72,10%	71,12%	69,98%	71,01%	70,05%	70,11%	69,24%	70,85%	
1 cuota en mora	15,55%	17,19%	16,59%	16,06%	15,11%	14,76%	14,40%	16,83%	14,17%	15,26%	15,68%	16,03%	14,09%	
2 cuota en mora	8,05%	7,75%	8,65%	8,03%	7,96%	6,45%	7,44%	7,20%	9,31%	7,71%	7,47%	7,73%	8,63%	
3 cuota en mora	3,03%	4,08%	3,13%	2,33%	3,14%	3,39%	3,96%	2,91%	2,91%	4,14%	2,92%	3,34%	3,09%	
4 cuota en mora	0,96%	1,04%	1,76%	1,20%	1,21%	0,65%	0,89%	1,13%	0,97%	1,22%	2,27%	1,30%	1,06%	
5 cuota en mora	0,48%	0,56%	0,24%	0,80%	0,64%	0,81%	0,73%	0,57%	0,65%	0,49%	0,41%	1,30%	0,81%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,36%	1,44%	1,76%	1,69%	1,69%	1,85%	1,46%	1,38%	0,97%	1,14%	1,14%	1,06%	1,47%	
Activos en liquidación	0,40%	0,32%	0,32%	0,40%	0,24%	0,16%	0,24%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	
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 a saldo insoluto desciende a un 30,50% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,39%. A diciembre de 2015 la mora total era de 30,14% y la de 4 y más de 3,03%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	9.459	3.820	16.731	13.437	10.987	31.618	52.353	-	14.254	36.571	6.534	19.524	6.613	
Total Prepagos	9.459	3.820	16.731	13.437	10.987	31.618	52.353	-	14.254	36.571	6.534	19.524	6.613	
Prepagos Acumulados	1.263.463	1.267.283	1.284.014	1.297.452	1.308.439	1.340.057	1.392.410	1.392.410	1.406.664	1.443.235	1.449.770	1.469.293	1.475.907	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	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		
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	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	
Total Prepagos	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	
Prepagos Acumulados	6,48%	6,50%	6,58%	6,65%	6,71%	6,87%	7,14%	7,14%	7,21%	7,40%	7,43%	7,53%	7,57%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	1	2	2	1	4	3	-	1	3	1	2	1	
Total Prepagos	2	1	2	2	1	4	3	-	1	3	1	2	1	
Prepagos Acumulados	112	113	115	117	118	122	125	125	126	129	130	132	133	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
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	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	
Total Prepagos	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	
Prepagos Acumulados	7,66%	7,72%	7,86%	8,00%	8,07%	8,34%	8,54%	8,54%	8,61%	8,82%	8,89%	9,02%	9,09%	

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
Tasa de Originacion	11,83%	11,94%	10,49%	9,82%	8,22%	9,94%	8,84%	0,00%	7,56%	9,00%	11,20%	9,70%	10,74%	
Plazo Transcurrido	104	95	113	99	94	103	96	-	104	124	114	110	112	
Plazo Remanente	74	143	125	79	84	113	142	-	134	114	124	96	126	

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

A diciembre de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 7,57% y a diciembre 2015 un 6,48%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse producto de la coyuntura en esta materia. Prevemos que si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera el indicador. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable.

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

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

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	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	807.865	815.654	770.168	781.415	742.100	713.456	755.166	824.466	763.832	782.294	806.370	852.296	807.526	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	65.290	51.647	51.647	62.210	37.461	25.687	39.233	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109	24.109	
Activos Liquidados	1.139.076	1.152.726	1.152.726	1.152.726	1.165.605	1.177.379	1.177.379	1.192.503	1.192.503	1.192.503	1.192.503	1.192.503	1.192.503	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	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	4,09%	4,13%	3,90%	3,95%	3,75%	3,61%	3,82%	4,17%	3,86%	3,96%	4,08%	4,31%	4,09%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,33%	0,26%	0,26%	0,31%	0,19%	0,13%	0,20%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	5,76%	5,83%	5,83%	5,83%	5,90%	5,96%	5,96%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	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	67	72	68	71	70	67	70	77	71	74	78	83	77	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	4	4	5	3	2	3	2	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	90	91	91	91	92	93	93	94	94	94	94	94	94	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	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	4,58%	4,92%	4,65%	4,85%	4,78%	4,58%	4,78%	5,26%	4,85%	5,06%	5,33%	5,67%	5,26%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,27%	0,27%	0,34%	0,21%	0,14%	0,21%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	
Activos Liquidados	6,15%	6,22%	6,22%	6,22%	6,29%	6,36%	6,36%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	

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

Los activos en proceso judicial están en 4,09% al cierre de diciembre de 2016 y 4,09% a diciembre 2015. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2015 y diciembre 2016, se han liquidado 3 viviendas.

## 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 EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
Relación Deuda/Garantía	53,28%	53,09%	52,88%	52,66%	52,42%	52,21%	51,92%	51,67%	51,41%	51,12%	50,87%	50,64%	50,35%	50,35%
Plazo Transcurrido	99	100	101	102	103	104	105	107	108	108	109	111	112	112
Plazo Remanente	133	132	131	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	122

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 50,35% a diciembre de 2016 y a diciembre de 2015 era de 53,28%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## 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 EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	10.722.939	10.288.683	10.288.683	10.288.683	9.953.138	9.953.138	9.953.138	9.528.676	9.528.676	9.528.676	9.164.113	9.164.113	9.164.113	9.164.113
Saldo Insoluto Total	17.162.749	16.766.220	16.766.220	16.766.220	16.474.763	16.474.763	16.474.763	16.090.189	16.090.189	16.090.189	15.769.432	15.769.432	15.769.432	15.769.432
Valor Par Preferente	10.841.596	10.326.620	10.364.565	10.402.511	9.989.846	10.026.558	10.063.270	9.563.812	9.598.956	9.634.101	9.197.918	9.231.718	9.277.649	9.277.649
Valor Par Total	17.352.640	16.828.057	16.889.893	16.951.729	16.535.525	16.596.290	16.657.056	16.149.503	16.208.847	16.268.192	15.827.613	15.885.775	15.964.812	15.964.812

## 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 EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2.06	2.06	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.06	2.06	2.05	2.05	2.05	2.05
Razón Tasas	2.06	2.06	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.06	2.06	2.05	2.05	2.05	2.05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1.25	1.29	1.29	1.28	1.32	1.31	1.29	1.34	1.34	1.33	1.37	1.36	1.36	1.36
Razón Activos/Pasivos Total	0.78	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.78	0.80	0.79	0.79	0.80	0.79	0.79	0.79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1.26	1.30	1.29	1.29	1.32	1.31	1.31	1.35	1.34	1.33	1.37	1.37	1.37	1.36
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0.89	0.87	0.87	0.89	0.92	0.94	0.92	0.93	0.94	0.93	0.95	0.93	0.93	0.95

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,36 al cierre de diciembre de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,95 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,36.

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 EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	95.967	98.741	91.053	102.502	93.332	102.746	93.856	95.794	100.930	98.236	89.962	93.009	91.090	91.090
Ingresos deudores morosos	59.620	54.957	58.194	63.751	54.588	62.240	52.447	62.563	61.952	54.243	51.910	60.772	58.938	58.938
Ingresos por prepago	9.414	3.827	16.692	13.548	11.144	31.781	52.522	-	14.279	36.807	6.542	19.804	6.633	6.633

### 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 EEFF	Cierre
Gastos	17.681	16.474	1.814	25.737	25.577	13.884	20.092	24.226	17.023	6.065	24.430	18.905	11.641	11.641
pago ordinario capital	-	170.510	-	-	167.469	-	-	167.901	-	-	164.301	-	-	-
pago ordinario interes	-	118.653	-	-	113.430	-	-	110.641	-	-	105.283	-	-	-
pago extra. pref	-	263.746	-	-	166.882	-	-	258.507	-	-	199.745	-	-	-
intereses subord.	-	7.218	-	-	6.903	-	-	6.730	-	-	6.407	-	-	-
capital subord.	-	26.311	-	-	20.584	-	-	171.272	-	-	22.348	-	-	-

### I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.



---

## X. Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



---

*Francisco Silva Silva*


*Presidente*

*RUT 4.103.061-5*



---

*Renato Peñafiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*




---

*Carlos Budge Carvalho*  
*Director RUT 7.011.490-9*




---

*Christian Sinclair Manley*  
*Director RUT 6.379.747-2*



---

*Andrés Tagle Domínguez*  
*Director RUT 5.895.255-9*



---

*Juan Enrique Montes Molina*  
*Gerente General RUT 9.253.937-7*