

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 Leguía Sur N° 070, piso 5, Santiago, Chile.

Nombre de contacto: Eduardo Ramírez Gutiérrez.

Teléfono : (562) 25844613

Correo Electrónico : eduardo.ramirez@security.cl

Fax : (562) 25815833

Página Web : 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

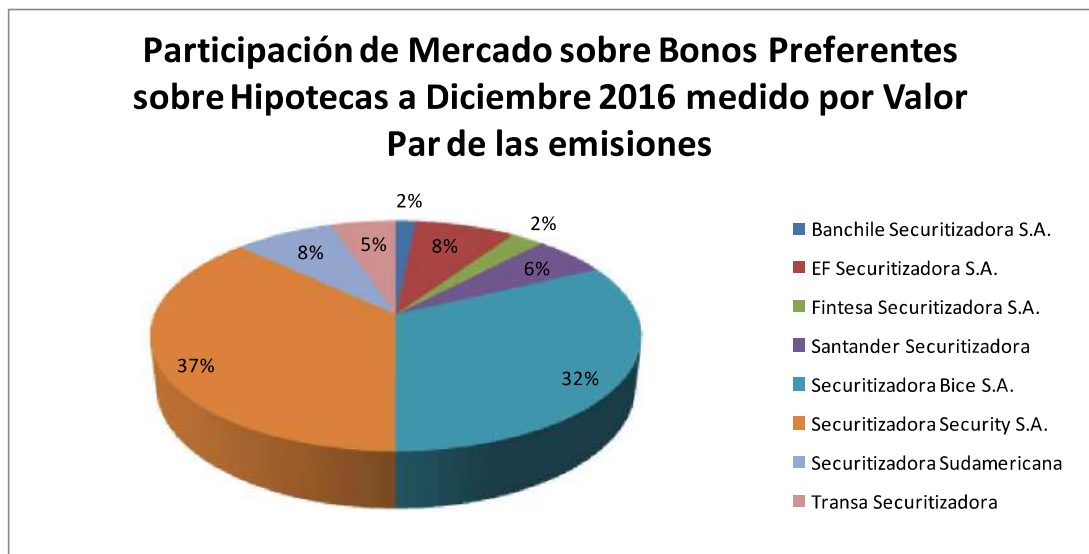
La securitización es una industria que nace tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores, introducidas en 1994.

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 |
| Total Activo | 19.718.336 | 11.129.403 | 1.775.741 | 2.022.977 | 1.480.818 | 1.456.640 | 1.316.211 | 1.233.931 | 1.275.874 | 2.257.464 |
| 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 |
| Total Pasivo | 19.718.336 | 11.129.403 | 1.775.741 | 1.647.238 | 1.480.818 | 1.456.640 | 1.316.211 | 1.233.931 | 1.275.874 | 2.257.464 |
| 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 |
| Resultado del ejercicio | 455.005 | -402.018 | 8.363 | -83.572 | -177.279 | -23.646 | -159.371 | -244.885 | -338.664 | -197.851 |

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

| Nombre | RUT | Total acciones | Acciones suscritas y pagadas | % Part. |
|-------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------|
| 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% |
| TOTAL | | 10.337 | 10.337 | 100% |

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:

| Dividendo N° | Fecha | \$ por acción | Monto (millones \$) |
|---------------------|----------------|----------------------|----------------------------|
| 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 | |

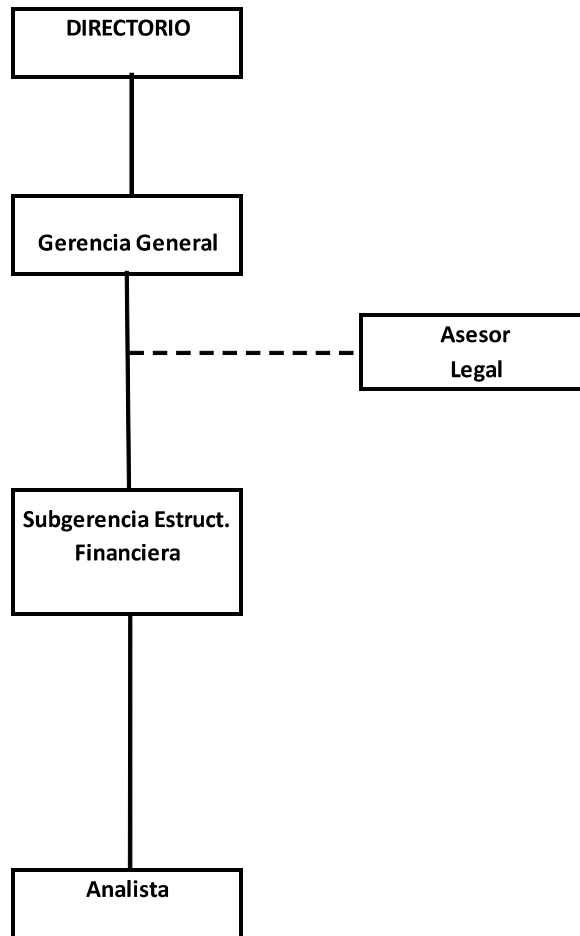
d) Brecha Salarial por Género

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 auditoria 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\$ |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Activos Corrientes | | | |
| 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 |
| Total activos corrientes | | 1.210.459 | 359.589 |
| Activos no Corrientes | | | |
| 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 |
| Total activos no corrientes | | 1.047.005 | 916.285 |
| Total Activos | | 2.257.464 | 1.275.874 |
| PATRIMONIO Y PASIVOS | | | |
| Pasivos Corrientes | | | |
| 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 |
| Total pasivos corrientes | | 254.833 | 105.504 |
| Patrimonio Neto | | | |
| Capital emitido | | 3.468.183 | 2.438.071 |
| Primas de emisión | | 25.620 | 25.620 |
| Ganacias (pérdidas) acumuladas | | (1.491.172) | (1.293.321) |
| Patrimonio Neto, Total | (17) | 2.002.631 | 1.170.370 |
| Total Patrimonio y Pasivos | | 2.257.464 | 1.275.874 |

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\$ |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Margen Bruto | | | |
| Ingresos de actividades ordinarios | (16) | <u>139.733</u> | <u>134.604</u> |
| Total Margen Bruto | | <u>139.733</u> | <u>134.604</u> |
| Otras partidas de operación | | | |
| 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> |
| Total otras partidas de operación | | <u>(476.067)</u> | <u>(664.877)</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> |
| Pérdida de actividades continuadas después de impuesto | | <u>(197.851)</u> | <u>(338.664)</u> |
| Pérdida del período | | <u>(197.851)</u> | <u>(338.664)</u> |
| Resultado integral atribuible a | | | |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | | (197.851) | (338.664) |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladora | | - | - |
| Resultado integral total | | <u>(197.851)</u> | <u>(338.664)</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\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Estados de resultados integrales | | |
| Pérdida del período | (197.851) | (338.664) |
| Otros resultados integrales | - | - |
| Resultado integral total | (197.851) | (338.664) |
| Resultado integral atribuible a | | |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | (197.851) | (338.664) |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladora | - | - |
| Resultado integral total | (197.851) | (338.664) |

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

| | Capital Emitido M\$ | Prima de emisión M\$ | Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ | Total M\$ |
|--|---------------------------|----------------------------|--|------------------|
| 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 | - | - | - | - |
| Patrimonio al 31 de diciembre de 2016 | 3.468.183 | 25.620 | (1.491.172) | 2.002.631 |

| | Capital Emitido M\$ | Prima de emisión M\$ | Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ | Total M\$ |
|--|---------------------------|----------------------------|--|------------------|
| 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 | - | - | - | - |
| Patrimonio al 31 de diciembre de 2015 | 2.438.071 | 25.620 | (1.293.321) | 1.170.370 |

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\$ |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | | |
| Clases de cobros por actividades de operación | | | |
| 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 |
| Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación | | | |
| 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) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) operaciones | | (1.382.373) | (524.585) |
| 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 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | (1.861) | 31.180 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | | |
| Compras de propiedades, planta y equipo | (10) | (404) | (82.273) |
| Compras de activos intangibles | (9) | - | (284) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | (404) | (82.557) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | | | |
| Importes procedentes de la emisión de acciones | (17) | 1.030.112 | 352.000 |
| Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación | | 191.529 | (1.945) |
| Importes procedentes de préstamos de corto plazo | (11) | 323.193 | 192.705 |
| Reembolsos de préstamos | (11) | (131.664) | (194.650) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | | 1.221.641 | 350.055 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | | (162.997) | (225.907) |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | | - | - |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo | | (162.997) | (225.907) |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo | (3) | 163.104 | 389.011 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo | (3) | 107 | 163.104 |

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.

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.

I) Reconocimiento de ingresos y gastos

I.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.

I.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 | Periodos 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) | Periodos 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) | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Método de la participación en estados financieros separados (enmiendas a NIC 27) | periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC1) | Periodos 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) | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016 |
| Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF | Periodo 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 | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 |
| NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018 |
| NIIF 16, Arrendamientos | Periodos 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) | Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017 |
| Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC7) | Periodos 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 |
| Totales | 107 | 163.104 |

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 |
| Totales | 202.595 | 136.645 |

- 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 | - |
| Totales | 18.275 | 4.826 |

- 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 |
| Totales | 37.875 | 36.842 |

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 | - |
| | Totales | 950.607 | 17.672 |

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 | - |
| | Totales | 25.485 | 208 |

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 |
| Totales | | | | 3.341.705 | (87.971) | 274.559 | (93.622) |

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 |
| Totales | 1.000 | 500 |

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 |
| Totales | 1.125 | 1.125 |

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 | - |
| Sub totales por concepto | 1.577.903 | 600.598 | 1.434.150 | 596.446 |
| Totales por concepto | 977.305 | | 837.704 | |

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\$ |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Gasto por Impuesto a la Renta | | |
| 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 |
| Gasto por Impuesto a la Renta | 138.483 | 191.609 |

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\$ |
|--|---|---|
| Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal | | |
| 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 |
| Totales | 74.156 | (73.959) | 197 |

| | 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 |
| Totales | 74.156 | (73.615) | 541 |

b) Cuadro de movimientos

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

| | Programas Informáticos | Licencias | Total Activos Intangibles |
|----------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------------|
| | neto | neto | neto |
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Saldo inicial al 1/1/2015 | - | 736 | 736 |
| Adiciones | - | 284 | 284 |
| Amortización | - | (479) | (479) |
| Saldo final al 31/12/2015 | - | 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 |
| Totales | 113.222 | (43.719) | 69.503 |

| | 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 |
| Totales | 112.818 | (34.778) | 78.040 |

- 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 |
| Adiciones | 404 | - | - | 404 |
| Depreciación | (677) | - | (8.264) | (8.941) |
| Saldo final al 31/12/2016 | 1.321 | - | 68.182 | 69.503 |

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 | | | Total P. P y neto M\$ |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | Máquina de oficina neto M\$ | Muebles de oficina neto M\$ | Otros activo fijos 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 | 1.594 | - | 76.446 | 78.040 |

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 | 192.800 | 19 |
| Totales | 192.800 | 19 |

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 |
| Totales | 1.479 | 706 |

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 | - |
| Totales | 1.307 | 37.425 |

- 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:

| | Totales |
|----------------------------------|----------------------|
| | M\$ |
| Saldo Inicial al 1/1/2016 | 37.425 |
| Provisiones constituidas | 14.546 |
| Aplicación de provisiones | (48.577) |
| Liberación de provisiones | (2.087) |
| Saldo Final al 31/12/2016 | <u>1.307</u> |
| | |
| Saldo Inicial al 1/1/2015 | 22.880 |
| Provisiones constituidas | 80.879 |
| Aplicación de provisiones | (55.544) |
| Liberación de provisiones | (10.790) |
| Saldo Final al 31/12/2015 | <u>37.425</u> |

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):

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

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:

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

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

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:

| | Saldo | Saldo |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| | M\$ | M\$ |
| 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 |
| Totales | <u>9.270</u> | <u>22.704</u> |

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), al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

| | Saldo 31.12.2016 M\$ | Saldo 31.12.2015 M\$ |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Ingresos | | |
| Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados | 139.733 | 134.604 |
| Total ingresos | <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 | - |
| Totales | <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) |
| Totales | (664.793) | (745.355) |

- 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) |
| Totales | (453.955) | (500.366) |

c.3) Otras ganancias

| | Saldo 31.12.2016 M\$ | Saldo 31.12.2015 M\$ |
|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Otros ingresos | - | 240 |
| Total | - | 240 |

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\$ |
| Activos | | | | |
| 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 |
| Total activos financiero | 1.019.322 | - | 191.137 | 1.210.459 |
| Pasivos | | | | |
| 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 |
| Total pasivos financiero | 229.034 | - | 1.125 | 230.159 |
| Activo menos pasivo | 790.288 | - | 190.012 | 980.300 |

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\$ |
| Activos Financieros | | | | |
| Otros activos financieros corrientes | - | - | 202.595 | 202.595 |
| Total | - | - | 202.595 | 202.595 |

| | 31.12.2015 | | | |
|--------------------------------------|------------|---------|----------------|----------------|
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Activos Financieros | | | | |
| Otros activos financieros corrientes | - | - | 136.645 | 136.645 |
| Total | - | - | 136.645 | 136.645 |

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 (déficit) | Excedentes (déficit) |
|--|------------|----------------------|----------------------|
| | Excedentes | del período | Acumulados al |
| | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 |
| | M\$ | M\$ | 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 (déficit) | Excedentes (déficit) |
|--|------------|----------------------|----------------------|
| | Excedentes | del período | Acumulados al |
| | 31.12.2015 | 31.12.2015 | 31.12.2015 |
| | M\$ | M\$ | 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) |
| Total | (50.812) | (63.397) | (147.716) | (69.715) |

| 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) |
| Total | (167.803) | (131.476) | (416.889) | (257.502) | (224.410) |

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 | Si | 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

| Patrimonio Separado | Activo Securitizado |
|----------------------------|---|
| 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 |

| Patrimonio Separado | Administrador Primario |
|----------------------------|--|
| 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. |

| Patrimonio Separado | Administrador Maestro y Coordinador General |
|----------------------------|--|
| 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

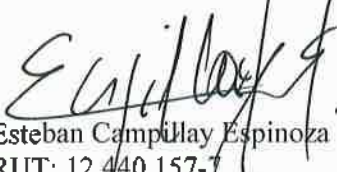
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-2 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 726.964 | 928.841 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 3.163.483 | 3.411.774 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 3.890.447 | 4.340.615 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 auditoría 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 358.284 | 393.152 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 7.933.469 | 8.010.840 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (4.401.306) | (4.063.377) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 3.890.447 | 4.340.615 |

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 |
|-----------------|--|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | | 403.366 | 553.144 |
| GASTOS | | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | | (861.056) | (993.568) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | | 119.761 | 149.633 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | | (337.929) | (290.791) |

**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.

| Porcentajes de actualización | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | 60 | 63 (a) | 19.869 | 20.317 |

(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 | - | - | - | - | - | - | |
| Totales | 396.240 | 405.926 | 3.163.483 | 3.411.774 | 3.559.723 | 3.817.700 | |

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 |
| Totales | 20.438 | 20.831 |

(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 |
| Totales | 3.710 | 4.916 |

- (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 |
| Totales | 4.129 | 2.019 |

**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) |
| Totales | | (33.338) | (33.742) |

| | 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 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

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-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 EFFF |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 3.455.459 | 3.452.481 | 3.452.481 | 3.423.604 | 3.390.774 | 3.387.112 | 3.387.112 | 3.387.112 | 3.357.497 | 3.357.497 | 3.357.497 | 3.345.008 | 3.312.126 |

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

| Morosidad | Saldo Insoluto expresado en % | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EFFF |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 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% |
| 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 EFFF |
|---------------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| | 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 |
| TOTAL | 216 | 215 | 215 | 212 | 210 | 209 | 209 | 209 | 207 | 207 | 207 | 206 | 204 |

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad | Número de Activos en porcentaje | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEEF |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| | 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 EEEF |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| | 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 EEEF |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| | 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 Securizadora 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)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 802.122 | 990.000 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 3.745.036 | 3.976.580 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 4.547.158 | 4.966.580 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 286.350 | 317.618 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 8.991.741 | 9.035.422 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (4.730.933) | (4.386.460) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 4.547.158 | 4.966.580 |

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 |
|-----------------|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | 452.441 | 615.625 |
| GASTOS | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | (926.079) | (1.091.406) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 129.165 | 161.555 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (344.473) | (314.226) |

**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.

| Porcentajes de actualización | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | | 129.165 | 161.555 |

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 |
| Totales | | 57.108 | 52.524 |

**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 |
| Totales | 65 | 64 (a) | 20.720 | 22.389 |

(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) | |
| Totales | 428.897 | 431.946 | 3.745.036 | 3.976.580 | 4.173.933 | 4.408.526 | |

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 |
| Totales | 21.286 | 23.040 |

(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 |
| Totales | 3.752 | 4.969 |

- (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 |
| Totales | 4.401 | 2.598 |

**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) |
| Totales | | (32.769) | (33.146) |

| | 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 - 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 | 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 |
| OTROS ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo) | \$REAJUSTABLES | 3.745.036 | 3.976.580 |
| TOTAL ACTIVOS | | | |
| | \$NO REAJUSTABLES | 373.225 | 555.901 |
| | \$REAJUSTABLES | 4.173.933 | 4.410.679 |
| TOTAL ACTIVOS | | 4.547.158 | 4.966.580 |

**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: 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-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.

Securitizadora 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)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 1.664.962 | 1.854.247 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 10.066.452 | 10.937.570 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 11.731.414 | 12.791.817 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 1.034.044 | 989.302 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 17.186.516 | 17.841.611 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (6.489.146) | (6.039.096) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 11.731.414 | 12.791.817 |

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 |
|-----------------|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | |
| 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 |
| 35.100 | TOTAL INGRESOS | 1.088.661 | 1.424.432 |
| GASTOS | | | |
| 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) |
| 35.200 | TOTAL DE GASTOS | (1.716.135) | (2.073.025) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 177.424 | 222.798 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (450.050) | (425.795) |

**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.

| Porcentaje de actualización: | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | | 177.424 | 222.798 |

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 |
| Totales | | 131.213 | 126.103 |

**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 |
| Totales | 150 | 138 | 43.263 | 39.586 |

(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) | |
| Totales | 1.060.497 | 1.192.161 | 10.066.452 | 10.937.570 | 11.126.949 | 12.129.731 | |

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 |
| Totales | 44.745 | 41.069 |

(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 |
| Totales | 7.483 | 10.607 |

- (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 | - |
| Totales | 10.483 | 5.967 |

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 amortiz | 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 | |
| Bonos largo plazo | | | | | | | | | | |
| 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 | - |
| Totales | 4.925 | 107.395 |

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) |
| Totales | | (81.232) | (82.765) |

| 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

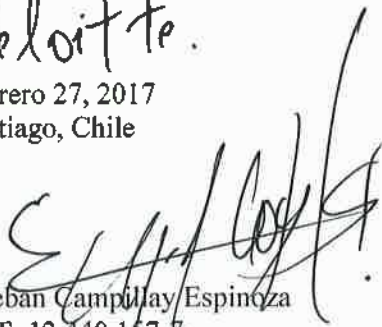
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-5 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 658.026 | 729.743 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 1.652.966 | 1.891.367 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 2.310.992 | 2.621.110 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 209.655 | 264.831 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 2.310.382 | 2.529.687 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (209.045) | (173.408) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 2.310.992 | 2.621.110 |

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 | |
|--|--|--------------------------|------------------|
| INGRESOS | | | |
| 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 |
| 35.100 | TOTAL INGRESOS | 269.900 | 336.980 |
| GASTOS | | | |
| 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) |
| 35.200 | TOTAL DE GASTOS | (311.739) | (370.987) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 6.202 | 6.918 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (35.637) | (27.089) |

**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.

| Porcentaje de actualización: | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | | 6.202 | 6.918 |

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 |
| Totales | | 46.084 | 73.948 |

**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 |
| Totales | 27 | 44 | (a) 32.822 | 57.389 |

(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) | |
| Totales | 378.294 | 470.458 | 1.652.966 | 1.891.367 | 2.031.260 | 2.361.825 | |

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 |
| Totales | 59.532 | 84.123 |

- (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 |
| Totales | 2.635 | 2.637 |

- (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 |
| Totales | 2.074 | 1.822 |

**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 interes | Plazo final | Periodicidad pago int. | Periodicidad pago amoritz | Valor par M\$ 2016 | Valor par M\$ 2015 | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------|------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 341-09-09-03 | BSECS-5A1 | | UF | 5,8% | 01-07-2027 | Trim. | Trim. | 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\$ | | M\$ | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 31-12-2016 | | 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) |
| Totales | | (45.943) | (45.798) |

| | 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 | 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 | 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 | 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 | 2,90% | 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 | | | | | |

Securizadora Security S.A.
Registro N° 341

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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

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

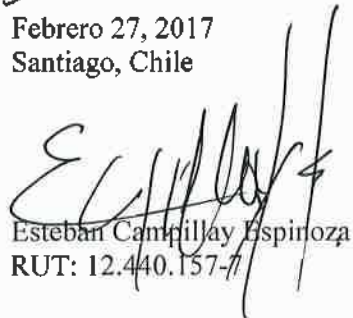
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-6 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 1.593.123 | 1.521.290 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 8.312.173 | 9.225.449 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 9.905.296 | 10.746.739 |

| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 795.753 | 839.190 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 12.855.507 | 13.359.650 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (3.745.964) | (3.452.101) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 9.905.296 | 10.746.739 |

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 |
|-----------------|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | 948.686 | 1.185.042 |
| GASTOS | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | (1.345.103) | (1.531.464) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 102.554 | 127.332 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (293.863) | (219.090) |

**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.

| Porcentaje de actualización | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | | 102.554 | 127.332 |

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 |
| Totales | | 86.896 | 88.107 |

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 |
| Totales | 134 | 142 (a) | 50.019 | 50.809 |

(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) | |
| Totales | 1.021.185 | 1.025.218 | 8.312.173 | 9.225.449 | 9.333.358 | 10.250.667 | |

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 |
| Totales | 86.560 | 64.476 |

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 |
| Totales | 7.341 | 10.449 |

- (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 |
| Totales | 10.114 | 6.553 |

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) |
| Totales | (78.529) | (80.156) |

| 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 |
| 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

1.1.1 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 |
| TOTAL | 8.793.428 | 8.762.442 | 8.682.371 | 8.652.123 | 8.592.919 | 8.563.331 | 8.520.278 | 8.448.506 | 8.378.210 | 8.335.842 | 8.281.276 | 8.174.382 | 8.144.740 |

(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% |
| 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 | 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 |
| TOTAL | 553 | 552 | 548 | 546 | 543 | 542 | 537 | 532 | 528 | 526 | 524 | 519 | 518 |

(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

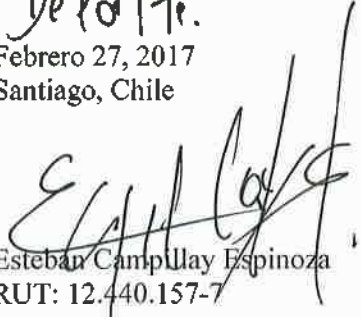
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-7 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 1.324.340 | 1.417.840 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 4.538.176 | 5.356.338 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 5.862.516 | 6.774.178 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 292.085 | 406.986 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 5.337.519 | 6.152.494 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO | | 232.912 | 214.698 |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 5.862.516 | 6.774.178 |

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 |
|-----------------|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | 582.701 | 744.215 |
| GASTOS | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | (557.891) | (702.902) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | (6.596) | (8.171) |
| 23.200 | EXCEDENTES DEL EJERCICIO | 18.214 | 33.142 |

**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.

| Porcentajes de actualización: | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | 130 | 137 (a) | 43.903 | 47.055 |

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) | |
| Totales | 920.293 | 976.160 | 4.538.176 | 5.356.338 | 5.458.469 | 6.332.498 | |

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 |
| Totales | 45.199 | 48.509 |

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 |
| Totales | | 6.988 | 9.731 |

- (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 | - |
| Totales | 10.575 | 5.388 |

**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 de 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) |
| Total | | (74.047) | (75.674) |

| 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 - 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 | 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 | |
|--|-------------------|------------|------------|
| | | M\$ | |
| | | 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\$ |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Tasa int. | | Tasa int. | | Tasa int. | | Tasa int. | | |
| | | Monto M\$ | prom. anual | Monto M\$ | prom. anual | Monto M\$ | prom. anual | Monto M\$ | 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\$ |
|--------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Tasa int. | | Tasa int. | | Tasa int. | | Tasa int. | | |
| | | Monto M\$ | prom. anual | Monto M\$ | prom. anual | Monto M\$ | prom. anual | Monto M\$ | 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\$ 31-12-2016 | M\$ 31-12-2015 | |
| 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 más 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

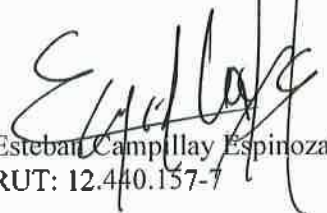
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-9 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años 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.

Deloitte.

Febrero 27, 2017
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(cifras en miles de pesos)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 4.775.563 | 4.715.286 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 20.325.101 | 22.733.124 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 25.100.664 | 27.448.410 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 2.124.063 | 2.273.351 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 24.311.430 | 26.539.824 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (1.334.829) | (1.364.765) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 25.100.664 | 27.448.410 |

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 |
|-----------------|--|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | | 2.457.912 | 3.066.610 |
| GASTOS | | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | | (2.465.538) | (3.066.991) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | | 37.562 | 52.368 |
| 23.200 | DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO | | 29.936 | 51.987 |

**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.

| Porcentaje de actualización: | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | 564 | 611 (a) | 602.147 | 514.843 |

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) | |
| Totales | 2.592.960 | 2.666.406 | 20.406.716 | 22.823.645 | 22.999.676 | 25.490.051 | |

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 |
| Totales | 708.710 | 670.659 |

- 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 |
| Totales | | (9.496) | 95.658 | (9.497) | 105.155 |

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) |
| Totales | | 18.402 | (177.273) | 18.402 | (195.676) |

**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 |
| Totales | 19.867 | 20.297 |

- (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 |
| Totales | 326.606 | 307.196 |

- (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 int. | 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 | |
| Bonos largo plazo | | | | | | | | | | |
| 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 |
| Totales | 111.407 | 234.863 |

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) |
| Totales | (81.230) | (86.733) |

(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) |
| Totales | | (150.670) | (153.399) |

| | 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 |
| TOTAL ACTIVOS | | 25.100.664 | 27.448.410 |

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 |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 2.124.063 | 2.273.351 |

**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 |
| Total pasivo largo plazo | | 3.311.973 | | 2.882.232 | | 5.803.897 | | 12.313.328 | | 24.311.430 |

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 |
| Total pasivo largo plazo | | 3.638.706 | | 3.320.558 | | 6.845.019 | | 12.735.541 | | 26.539.824 |

**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 Originacion | 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 Originación 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)

| ACTIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | | 2.889.770 | 2.920.778 |
| 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 | | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | | 11.908.171 | 13.734.530 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | | 14.797.941 | 16.655.308 |
| PASIVOS | | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 1.169.241 | 1.247.999 |
| 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) | | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | | 15.549.158 | 17.130.122 |
| 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) | | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | | (1.920.458) | (1.722.813) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | | 14.797.941 | 16.655.308 |

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 |
|-----------------|--|--|----------------------------------|----------------------------------|
| INGRESOS | | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | | 1.161.391 | 1.485.493 |
| GASTOS | | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | | (1.410.452) | (1.728.227) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | | 51.416 | 62.564 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | | (197.645) | (180.170) |

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.

| Porcentaje de actualización: | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | 365 | 368 (a) | 102.730 | 96.995 |

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) | |
| Totales | 1.996.900 | 2.077.358 | 11.908.171 | 13.734.530 | 13.905.071 | 15.811.888 | |

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 |
| Totales | 133.561 | 110.886 |

- (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 |
| Totales | 11.483 | 18.857 |

- (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 |
| Totales | 23.109 | 12.605 |

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 | |
| Bonos largo plazo | | | | | | | | | | |
| 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 |
| Totales | 26.266 | 24.316 |

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) |
| Totales | (125.920) | (128.150) |

| | 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 |
| Total pasivo largo plazo | | 1.584.837 | | 1.465.267 | | 2.825.655 | | 9.673.399 | | 15.549.158 |

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 |
| Total pasivo largo plazo | | 1.841.843 | | 1.702.884 | | 3.716.160 | | 9.869.235 | | 17.130.122 |

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 | Valor Contable | Cumplimiento |
|------------------------|---|--|---------------|--|---------------|----------------|----------------|--------------|
| | | Clasificadora | Clasificación | Clasificadora | Clasificación | M\$ | M\$ | |
| 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: 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-10A | 863.000 | 263.252 | 1.726 | 1.726 | 222 | 108 | 4,00% |
| BSECS-10B | 141.000 | 44.475 | 705 | 705 | 222 | 108 | 4,00% |
| BSECS-10C | 45.000 | 64.679 | 225 | 225 | 222 | 108 | 4,00% |
| BSECS-10D | 18.000 | 25.872 | 90 | 90 | 222 | 108 | 4,00% |
| BSECS-10E | 46.000 | 66.116 | 230 | 230 | 222 | 108 | 4,00% |
| BSECS-10F | 113.000 | 162.416 | 565 | 565 | 222 | 108 | 4,00% |

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

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

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

Morosidad en términos Porcentuales

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

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

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

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

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

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

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

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

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

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

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

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

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

I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados | | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | dic-15 | ene-16 | feb-16 | mar-16 | abr-16 | may-16 | jun-16 | jul-16 | ago-16 | sep-16 | oct-16 | nov-16 | |
| Tasa de 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)

| ACTIVOS | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| 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 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | 2.533.119 | 2.720.231 |
| 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 | - | - |
| 13.000 | TOTAL OTROS ACTIVOS | 13.012.574 | 14.314.796 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | 15.545.693 | 17.035.027 |
| PASIVOS | Antecedentes al | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| 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 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | 1.215.147 | 1.407.756 |
| 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) | - | - |
| 22.000 | TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO | 14.771.244 | 16.002.288 |
| 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) | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | (440.698) | (375.017) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | 15.545.693 | 17.035.027 |

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 |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | |
| 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 | TOTAL INGRESOS | 1.310.730 | 1.688.149 |
| GASTOS | | | |
| 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 | TOTAL DE GASTOS | (1.398.025) | (1.790.750) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 21.614 | 40.373 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (65.681) | (62.228) |

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.

| Porcentaje de actualización: | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| 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 |
| Totales | | 21.614 | 40.373 |

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 | - |
| Totales | | 98.397 | 99.956 |

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 |
| Totales | 358 | 369 (a) | 105.071 | 99.705 |

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) | |
| Totales | 1.785.585 | 1.823.238 | 12.694.112 | 13.967.421 | 14.479.697 | 15.790.659 | |

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 |
| Totales | 163.529 | 171.737 |

(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 | | Unidad de reaaj. | Tasa de interés | Plazo final | Periodicidad | | Valor par | | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|---------------------------|-----------|--------------------|--|------------------------|-----------------------|----------------|--------------|------------------|-------------|-------------|---|
| | | Nominal Vigente | | | | | 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 | |
| Bonos largo plazo | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| Totales | 36.545 | 93.867 |

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) |
| Totales | (31.559) | (54.979) |

(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) |
| Totales | | (120.559) | (122.593) |

| | Periodicidad | Oportunidad | Cálculo |
|--|--------------|-------------|-----------|
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | mensual | mensual | devengado |
| Securizadora 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 SECURITIZACION (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. | Monto M\$ | Tasa int. | Monto M\$ | Tasa int. | Monto M\$ | Tasa int. | |
| | | | prom. anual | | prom. anual | | prom. anual | | 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. | Monto M\$ | Tasa int. | Monto M\$ | Tasa int. | Monto M\$ | Tasa int. | |
| | | | prom. anual | | prom. anual | | prom. anual | | 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 | |
| TOTAL | 13.382.376 | 13.320.985 | 13.246.421 | 13.164.426 | 13.095.078 | 12.996.273 | 12.871.489 | 12.812.417 | 12.738.669 | 12.642.261 | 12.575.417 | 12.495.240 | 12.427.736 | |

(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% | |
| 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 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 | |
| TOTAL | 1.254 | 1.251 | 1.248 | 1.245 | 1.244 | 1.240 | 1.236 | 1.236 | 1.235 | 1.232 | 1.231 | 1.229 | 1.228 | |

(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.



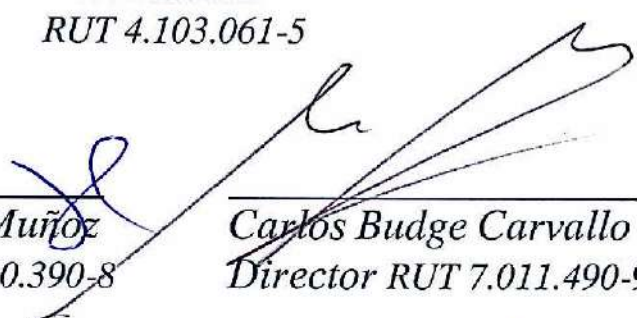
Francisco Silva Silva

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