

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

Carta a los Accionistas

Señores Accionistas:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual de Securitizadora Security correspondiente al ejercicio 2017.

A pesar de las inquietudes asociadas al clima electoral que marcaron el año, a fines de 2017 comenzamos a avizorar un mayor optimismo respecto del desempeño de la economía nacional, lo que incipientemente se empezó a reflejar en algunos indicadores. Esto generó una mejoría en las proyecciones macroeconómicas para el 2018, particularmente al disiparse la incertidumbre política.

Ad portas de iniciar un ciclo proclive a la inversión, la economía está mostrando que comienza a salir del estancamiento que prevaleció en los últimos cuatro años y vuelve a exhibir señales positivas de crecimiento. La recuperación de la confianza ya se puede advertir en el mercado y en las encuestas de opinión.

Las estimaciones oficiales indican que el país podría crecer en el año 2018 entre 2,5% y 3,5%, lo que representa una significativa recuperación si se le compara con el 1,5% (p) que se expandió el PIB el año pasado y el 1,7% (p) promedio que marcó durante el reciente gobierno de la Nueva Mayoría. Si bien esto aún es bajo para los niveles de crecimiento del PIB de 5% que obtuvimos entre 2010 y 2012, es una señal cierta de que podemos esperar un repunte positivo para los próximos años.

Esto se ve reforzado por un contexto internacional de mayor crecimiento, con un ambiente favorable para la economía chilena.

El desafío para hacer despegar definitivamente a la economía de nuestro país y retomar el crecimiento sostenido es enorme. Más allá de las expectativas, confiamos en que las nuevas autoridades adoptarán todas las medidas que permitan crear las condiciones necesarias para el progreso social y económico, de manera de asegurar el bienestar para todos.

Las decisiones que se adopten tanto a nivel político como económico en los próximos años resultarán fundamentales para que nuestro país recupere los niveles de crecimiento que exhibió en décadas anteriores, posicionándonos nuevamente en el umbral de los países desarrollados.

Para Securitizadora Security el año 2017 estuvo marcado por importantes hitos, que una vez más nos permitieron avanzar en el logro de nuevos objetivos y metas.

En primer lugar, la compañía terminó exitosamente un juicio arbitral que sostuvo con la empresa Concreces Leasing S.A.

En segundo lugar, la compañía logró emitir vender bonos securitizados, luego de 9 años de ausencia de este tipo de operaciones en mercado nacional. La emisión se sustentó en créditos hipotecarios de estratos medios cedidos a Securitizadora por diversas entidades (Hipotecaria La Construcción, Hipotecaria Security Principal, Hipotecaria Andes, Hipotecaria La Construcción Leasing e Inmobiliaria Casanuestra). La colocación de bonos (preferentes y mezzaninos) tuvo una muy buena acogida en el mercado institucional, generando positivos resultados (inmediatos y en el tiempo) para la Sociedad.

En tercer lugar, la compañía suscribió un contrato de línea de crédito estructurado con Interamerican Investment Corporation e Interamerican Development Bank por un monto que, en total, alcanza a los USD 25 millones. Esta herramienta será fundamental para la financiación de la acumulación y acopio de activos hipotecarios que a futuro la Compañía pretende securitizar.

En cuarto lugar, la empresa logró colocar bonos de anteriores emisiones que estaban en sus libros, generando una importante ganancia por una vez.

Con todo lo anterior, la Compañía logró una utilidad contable igual a MM\$ 871,5 en 2017.

Todo lo anterior ofrece un panorama muy auspicioso para que, desde 2018 y hasta (a lo menos) 2020, la Compañía realice Securitizaciones sucesivas que se pretenden amparar la línea de Bonos Securitizados que se creó para emitir el citado BSECS-14. Esto, sin perjuicio de considerar securitizar otras clases de activos en el tiempo. Naturalmente, el propósito es que las utilidades de 2018 se repitan o mejoren a futuro, quebrando la tendencia de pérdidas de años anteriores.

Por último, cabe también señalar que estamos muy orgullosos por la solidez que nuestros Patrimonios Separados han venido adquiriendo en el tiempo, cuestión que ha sido reconocida por el público y por las agencias Clasificadoras de Riesgo que ponen la nota de riesgo de los bonos emitidos por la Sociedad.

Tenemos claro nuestro rumbo, nuestra estrategia de negocio, nuestro foco en las personas y en nuestros clientes. Como lo hemos hecho a lo largo de nuestra historia, tomaremos todas las oportunidades que se nos presenten para agregar valor a nuestros accionistas, entregar un servicio de excelencia a nuestros clientes y proyectar de manera sostenible a Securitizadora Security hacia el futuro. Confiamos también que Chile finalmente podrá dejar atrás el periodo de bajo crecimiento y retomará su posición de liderazgo en el contexto latinoamericano.



Francisco Silva S.
Presidente Securitizadora Security

Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	7
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	8
III.	Propiedad y Acciones	19
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible	22
V.	Administración y Personal	25
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades.....	29
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales.....	29
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores.....	30

IX. Informes Financieros 2017.....31

- 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
- Patrimonio Separado BSECS-14

X. Declaración de responsabilidad.....32

I. Identificación de la Entidad.

Razón Social : Securitizadora Security S.A.

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

Rut : 96.847.360-3

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

Nombre de contacto: Eduardo Ramírez Gutiérrez.

Teléfono : (562) 25844613

Correo Electrónico : eduardo.ramirez@security.cl

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

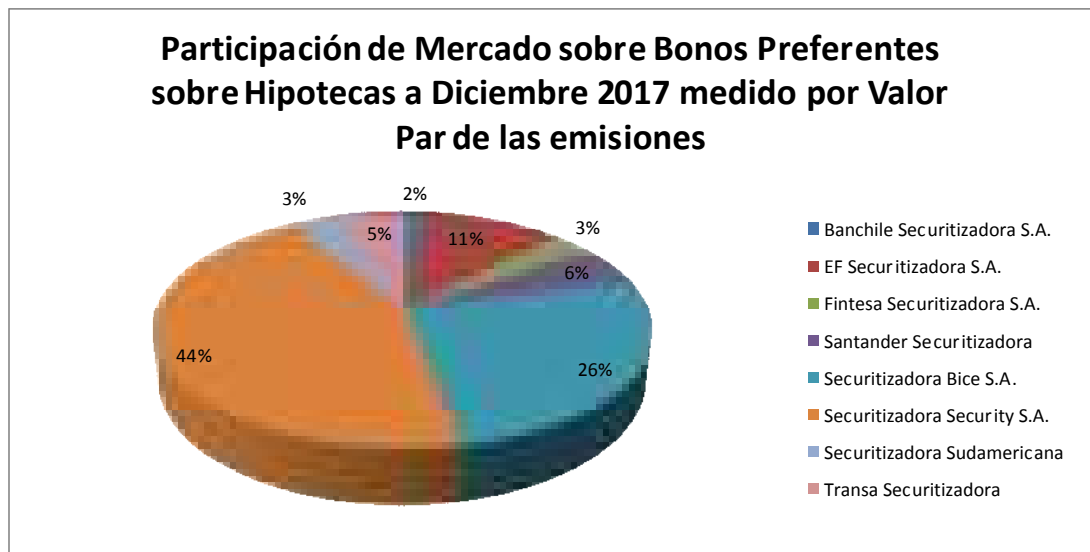
La securitización es una industria que nace tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores, introducidas en 1994.

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 2017, el resultado de Securitizadora Security S.A. tuvo una utilidad de 871 millones, cambiando una tendencia de resultado negativos durante los últimos años. Parte de dicha utilidad se explica por la colocación en el mercado de los bonos preferentes y mezzanine (grado de inversión) durante este año. Claramente, es un objetivo para 2018 el seguir colocando bonos securitizados en el mercado de manera de lograr un equilibrio financiero de la compañía.

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 10 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF2.470.866 en deuda preferente emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2018, 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 2008 a diciembre de 2017 en miles de pesos donde se muestra la evolución de compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Descripción	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	10.848.727	1.358.962	1.462.684	1.238.289	1.141.300	943.940	586.646	359.589	1.210.459	9.015.050
Otros Activos	253.770	401.991	550.843	234.494	308.317	368.145	645.706	837.704	977.305	700.078
Activo Fijo	26.906	14.788	9.450	8.035	7.023	4.126	1.579	78.581	69.700	61.892
Total Activo	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	9.777.020
Pasivos Corrientes	8.401.249	78.972	33.793	44.652	44.120	63.062	76.897	105.504	254.833	6.902.801
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	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	2.874.219
Total Pasivo	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	9.777.020
Resultado de explotación	-462.848	-39.200	-501.570	-461.976	-439.752	-490.520	-474.780	-610.751	-525.060	380.175
Resultado fuera de explotación	-24.768	41.884	387.075	225.365	343.007	271.411	101.928	80.478	188.726	769.480
Resultado antes de Impuesto	-487.616	2.684	-114.495	-236.611	-96.745	-219.109	-372.852	-530.273	-336.334	1.149.655
Impuesto a la Renta	85.598	5.679	30.923	59.332	73.099	59.738	127.967	191.609	138.483	-278.067
Resultado del ejercicio	-402.018	8.363	-83.572	-177.279	-23.646	-159.371	-244.885	-338.664	-197.851	871.588

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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF98.371 y el de la serie B de UF208.904.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF105.955 y el de la serie B de UF236.173.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF286.539, de la serie B de UF139.990 y el de la serie C de UF236.190.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF25.363, de la serie B1 de UF16.515 y el de la serie C1 de UF41.837.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF69.848, de la serie AA1 de UF234.854, de la serie B1 de UF70.723 y el de la serie C1 de UF118.176.-

-
- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF0 (se pago íntegramente), de la serie B de UF33.599, de la serie C de UF55.476, de la serie D de UF48.541 y el de la serie E de UF43.340.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF146.189, 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 UF67.451.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF197.915, de la serie B de UF32.852, de la serie C de UF67.266, de la serie D de UF26.906, de la serie E de UF68.761 y el de la serie F de UF168.913.-

-
- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF133.531, 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 UF50.601.-

- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A3 es de UF131.337, 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 UF42.157.-

-
- 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 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF296.365, de la serie B de UF18.030, de la serie C de UF27.621, de la serie D de UF13.084, de la serie E de UF35.762 y el de la serie F de UF163.400.-

- l) BSECS-14: constituido por contrato de emisión por línea de fecha 22 de junio de 2017 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raul Undurraga Laso, rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de agosto de 2017 y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 30 de agosto de 2017 . La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 866, con fecha 6 de septiembre de 2017. El monto total de la línea es por UF 3.000.000 y su primera escritura de colocación fue por UF 849.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, por Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A También está constituida por Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Hipotecaria La Construcción S.A., Hipotecaria Security Principal y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.

Al cierre de los estados financieros de 2017 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF711.000, de la serie B1 de UF76.000, de la serie C de UF12.000 y de la serie D de UF9.000.- Las series E y F no han sido colocadas a esta fecha.

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.

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 2017 se orientó a la emisión de su nuevo patrimonio separado BSECS14 que fue colocado durante el mes de Septiembre, su serie preferente, y en octubre, las series B,C y D.

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 2017, 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 y que pretenden continuar completando la línea de bonos inscritas durante el año 2017.

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 2017, no se han producido cambios materiales en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2017, los accionistas de la sociedad Securitizadora Security S.A son:

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2017

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 2017, la empresa registra utilidades por \$ 871,5 millones y sus utilidades acumuladas son negativas y ascienden a \$ 619,5 millones debido a que la securitizadora, durante el periodo 2017 se enfocó en la búsqueda de nuevas alternativas de negocio y a la administración de los patrimonios separados que administra y a la emisión de un patrimonio separado que permitió disminuir las perdidas acumuladas. 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	
Más de 6 y menos de 9 años	1
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 2017 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	

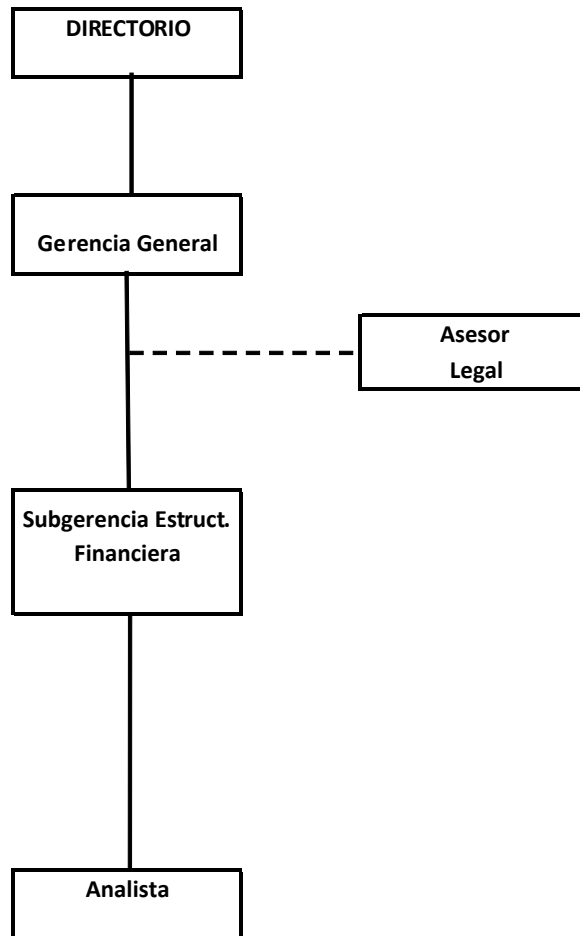
d) Brecha Salarial por Género

Al cierre de los estados financiero de 2017, 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 2017 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 28 de abril de 2017, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2017. Durante el ejercicio 2016 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 29 de abril de 2016.

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 \$ 229 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.

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

- 6 En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Securitizadora Security S.A a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el periodo 2017.

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 2017. La Securitizadora no cuenta con comité de Directores.

IX. Informes Financieros 2017

- 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
- Patrimonio Separado BSECS-14

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

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

Otros asuntos – Nota Adicional

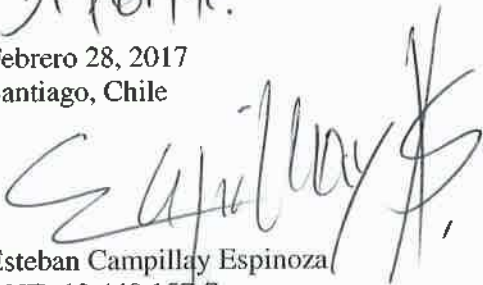
Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. La nota adicional según NCG N° 286, contenidas en Nota 27 adjunta, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros.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

Otros asunto

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

Deloitte.

Febrero 28, 2017
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

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

Santiago, Chile

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre de 2016

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 1 - Información de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

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

b) Base de presentación

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

b) Base de presentación (continuación)

- Negocio en marcha

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

- Declaración de cumplimiento

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

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

c) Moneda funcional

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

d) Conversión

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

e) Uso de estimaciones y juicio

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

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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

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

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

f) Cuentas por cobrar

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

g) Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

	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.

h) Activos intangibles

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

h) Activos intangibles (continuación)

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

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

i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

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

j) Beneficios a los empleados

j.1) Vacaciones del personal

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

j.2) Otros beneficios o incentivos

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

j.3) Indemnizaciones por años de servicio

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

k) Provisiones generales

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

l.1) Ingresos por prestación de servicios

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

l.2) Gastos

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

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

m) Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

m) Efectivo y equivalente de efectivo (continuación)

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

n) Operaciones de pacto con retroventa

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

ñ) Valorización de instrumentos financieros

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

ñ) Valorización de instrumentos financieros (continuación)

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

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

o) Clasificación corriente y no corriente

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

p) Transacciones con partes relacionadas

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

q) Segmento de negocios

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

q) Segmento de negocios (continuación)

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

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

r) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados

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

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

s) Nuevos pronunciamientos contables

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

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

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

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

t) Cambio contable

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

u) Inventarios corrientes

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

Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Disponible	69.148	107
Totales	69.148	107

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

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

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

Nota 5 - Otros activos no financieros, Corrientes

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

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

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

Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

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

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

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

Nota 8 – Inventarios corrientes

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

a) Activos por impuestos corrientes

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

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Gastos capacitación Sence	900	1.000
Totales	900	1.000

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

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

c) Impuestos diferidos

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

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

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

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

d) Impuesto a la renta

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

e) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

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

f) Conciliación

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

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

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

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

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

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

	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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

b) Cuadro de movimientos

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

	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

Nota 11 - Propiedades, planta y equipo

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 11 - Propiedades, planta y equipo (continuación)

	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

b) Cuadro de movimientos

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 12 – Otros pasivos financieros corrientes

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

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

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

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

	Saldo 31.12.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Proveedores	5.561	1.479
Totales	5.561	1.479

Nota 14 – Otras provisiones corrientes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 14 – Otras provisiones corrientes (continuación)

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

Los movimientos de las provisiones son los siguientes:

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

	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>

Nota 15 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Los movimientos de la provisión de vacaciones es la siguiente:

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

	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>

Nota 16 - Otros pasivos no financieros corrientes

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 17 – Ingresos y gastos

a) Ingresos ordinarios

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

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

b) Otros ingresos por función

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 17 – Ingresos y gastos (continuación)

c) Gastos de administración

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

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

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

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

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

c.3) Otras ganancias

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 18 - Movimientos de Patrimonio

Capital

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

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

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 18 - Movimientos de Patrimonio (continuación)

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

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

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

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

31.12.2017		
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

31.12.2016		
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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 18 - Movimientos de Patrimonio (continuación)

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

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

Nota 19 - Remuneración del directorio

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

Nota 20 - Medio ambiente

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

Nota 21 - Política de dividendos

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

Nota 22 – Contingencia, juicio y restricciones

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 23 – Cauciones obtenidas de terceros

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

Nota 24 - Sanciones

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

Nota 25 - Política de administración del riesgo financiero

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

Cuadro de Liquidez:

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Valor razonable de activos y pasivos financieros

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

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

	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

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286

Información al 31 de diciembre de 2017

a) Ingresos Ordinarios

a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

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

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

c) Principales características de los contratos

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

Nota: no hay retiro anticipado de excedentes

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

d) Información adicional de los Patrimonios Separados

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
BSECS-14 N.866 06/09/17	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable

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.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Hipotecaria Andes S.A. , Hipotecaria la Construcción S.A. e Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

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

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

a) Estadísticas

1 Liquidez

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

2 Endeudamiento

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

3 Actividad

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

4 Resultados

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

5 Rentabilidad

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

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

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

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

b2) Endeudamiento

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

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

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

b3) Actividad

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

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

b4) Resultados

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

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

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

b5) Rentabilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Análisis de riesgo de mercado.

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

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

b. Política de cobertura de riesgo financiero.

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

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

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

c. Cambios en exposición al riesgo financiero.

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

d. Otros elementos de riesgo financiero.

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

e. Riesgo cambiario.

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

HECHOS RELEVANTES

1. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2016.
2. Con fecha 8 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado, a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

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

3. Con fecha 30 de marzo de 2017 fue notificada la sentencia dictada por el árbitro Sr. Luis Ramón Arostegui Puerta de Vera, por medio de la cuál rechazó en todas sus partes la demanda notificada con fecha 2 de octubre de 2012 a Securitizadora Security S.A., que fuera interpuesta en su contra por Concreces Leasing S.A.
4. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2017.

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

Juan Enrique Montes Molina
Gerente General

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

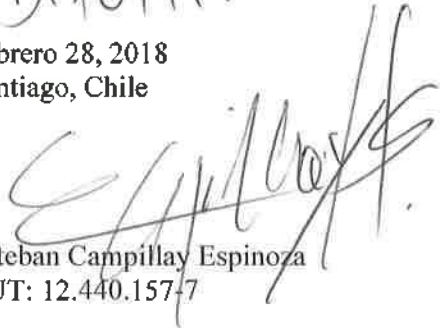
Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

Deloitte.

Febrero 28, 2018
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	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible	265.816	278.095
11.020	Valores negociables	42.770	38.086
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	498.186	403.769
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	498.186	403.769
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	34.302	20.826
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	841.074	740.776
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.858.607	3.223.589
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.858.607	3.223.589
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	2.858.607	3.223.589
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.699.681	3.964.365
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.720	3.781
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	447	447
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	478	479
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.827	3.835
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	92.181	76.820
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.313	4.206
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	244.017	275.125
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	347.358	365.090
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	8.201.409	8.084.205
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	8.201.409	8.084.205
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.484.930)	(4.140.580)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.484.930)	(4.140.580)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(364.156)	(344.350)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(4.849.086)	(4.484.930)
20.000	TOTAL PASIVOS	3.699.681	3.964.365

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	272.842	301.998
35.120	Intereses por inversiones	3.250	3.972
35.130	Reajustes por activos securitizados	58.775	104.510
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	10.425	550
35.100	TOTAL INGRESOS	345.292	411.030
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(18.177)	(18.935)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.360)	(5.371)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(963)	(964)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.699)	(7.095)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(607.463)	(601.396)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(138.333)	(224.242)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(13.324)	(10.944)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.848)	(6.863)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(796.680)	(877.416)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	87.232	122.036
23.200	DÉFICIT DEL EJERCICIO	(364.156)	(344.350)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016. 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 2017 y 2016

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

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.720 (M\$3.781 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	98	-
Cuentas de resultados	IPC	3.510	5.343
Déficit acumulados	IPC	83.624	116.693
Totales		87.232	122.036

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	7.129	7.314
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	7.130	7.315
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	7.127	1.517
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.128	7.312
Fondos Mutuos Security Plus	\$	7.128	7.314
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	7.128	7.314
Totales		42.770	38.086

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	56	55	14.128	6.810
4 o más	3	5	6.519	13.437
Totales	59	60 (a)	20.647	20.247

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 194 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2017 (204 al 31 de diciembre de 2016) 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 14 meses (26 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	480.744	378.103	2.758.522	3.018.679	3.239.266	3.396.782	12,11
Aj. Tasa valorización	17.442	25.666	100.085	204.910	117.527	230.576	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	498.186	403.769	2.858.607	3.223.589	3.356.793	3.627.358	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	13.146	-
Activos securitizados en mora (b)	20.647	20.247
Otros	509	579
Totales	34.302	20.826

- 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 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	1.040	1.096
Administración maestra (b)	2.680	2.685
Totales	3.720	3.781

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	2.107
Seguros	2.313	2.099
Totales	2.313	4.206

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 2017 y 2016, 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\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	336.198	351.945	nacional
Obligaciones por prepago								(92.181)	(76.820)	
Total porción corto plazo								244.017	275.125	
Bonos largo plazo										
	BSECS-2A	98.371	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.397.031	2.674.600	nacional
	BSECS-2B	208.904	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	5.804.378	5.409.605	nacional
Total largo plazo								8.201.409	8.084.205	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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.

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017		31-12-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.401.306)	-	(3.948.860)	-
Revalorización de excedentes	(83.624)	-	(114.517)	-
Déficit del ejercicio	-	(364.156)	-	(337.929)
Saldo final	(4.484.930)	(364.156)	(4.063.377)	(337.929)
Saldo actualizado	-	-	(4.140.580)	(344.350)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(1.272)	(4.327)
Seguros (a)	(258)	-
Otros gastos (a)	(2.318)	(2.536)
Totales	(3.848)	(6.863)

(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-2**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados	10.425	-
Otros	-	550
Totales	10.425	550

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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo (1)	(12.785)	(13.533)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(5.392)	(5.402)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(7.699)	(7.095)
Remuneración banco pagador (4)	(963)	(964)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(5.360)	(5.371)
Totales	(33.712)	(33.971)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2 (continuación)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

Nota 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	265.816	278.095
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	42.770	38.086
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	498.186	403.769
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	34.302	20.826
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.858.607	3.223.589
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	342.888	337.007
	\$REAJUSTABLES	3.356.793	3.627.358
TOTAL ACTIVOS		3.699.681	3.964.365

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.720	3.781
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	447	447
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	478	479
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.827	3.835
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	92.181	76.820
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.313	4.206
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	244.017	275.125
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	94.494	81.026
	\$REAJUSTABLES	252.864	284.064
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		347.358	365.090

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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	2.136.275	7,5%	260.756	7,5%	-	7,5%	2.397.031
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.804.378	7,5%	5.804.378
Total pasivo largo plazo		2.136.275		260.756		5.804.378		8.201.409

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	631.941	7,5%	2.042.659	7,5%	-	7,5%	2.674.600
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.409.605	7,5%	5.409.605
Total pasivo largo plazo		631.941		2.042.659		5.409.605		8.084.205

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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	6.414	22.585	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	259.402	255.510	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	7.129	7.314	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	7.130	7.315	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	7.127	1.517	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	7.128	7.312	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	7.128	7.314	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.128	7.314	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 5 láminas de securitización por M\$177.451 y M\$81.922, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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	194
Saldo Insoluto Total	9.869.020	3.218.564
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.578	17.737
Tasa de Originación	12,11%	12,23%
Plazo Transcurrido	11	226
Plazo Remanente	222	14
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	29,08%

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	194

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

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	11.603.595	2.636.165	433	156	255	42	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.607.888	5.598.247	300	300	255	42	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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	2.375.950	2.342.559	2.167.916	2.126.888	2.126.861	2.165.986	2.252.705	2.160.627	2.198.546	2.128.951	2.127.933	2.125.173	2.231.052
1 cuota en mora	487.726	532.211	571.926	615.071	571.926	603.333	539.849	564.262	622.735	587.228	631.230	629.569	528.620
2 cuota en mora	375.254	288.241	414.942	340.685	420.784	347.786	287.035	391.092	320.131	416.014	315.334	355.049	293.466
3 cuota en mora	49.603	92.856	78.117	154.143	96.286	87.362	84.146	61.180	48.880	50.381	108.077	58.018	114.669
4 cuota en mora	22.966	16.615	22.966	22.966	43.895	48.156	49.443	22.966	35.025	-	-	14.766	-
5 cuota en mora	13.801	13.801	30.416	13.801	13.801	20.929	25.190	25.190	-	-	-	-	14.766
6 y mas cuotas en mora(1)	43.413	43.413	43.413	43.413	30.148	30.148	51.077	51.077	35.990	35.990	35.990	35.990	35.990
Activos en liquidación	-	-	-	-	13.265	13.265	13.265	13.265	15.087	15.087	15.087	15.087	15.087
TOTAL	3.368.714	3.329.696	3.329.696	3.316.967	3.303.701	3.303.701	3.289.445	3.276.394	3.261.307	3.218.564	3.218.564	3.218.564	3.218.564

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	70,53%	70,35%	65,11%	64,12%	64,38%	65,56%	68,48%	65,95%	67,41%	66,15%	66,11%	66,03%	69,32%
1 cuota en mora	14,48%	15,98%	17,18%	18,54%	17,31%	18,26%	16,41%	17,22%	19,09%	18,25%	19,61%	19,56%	16,42%
2 cuota en mora	11,14%	8,66%	12,46%	10,27%	12,74%	10,53%	8,73%	11,94%	9,82%	12,93%	9,80%	11,03%	9,12%
3 cuota en mora	1,47%	2,79%	2,35%	4,65%	2,91%	2,64%	2,56%	1,87%	1,50%	1,57%	3,36%	1,80%	3,56%
4 cuota en mora	0,68%	0,50%	0,69%	0,69%	1,33%	1,46%	1,50%	0,70%	1,07%	0,00%	0,00%	0,46%	0,00%
5 cuota en mora	0,41%	0,41%	0,91%	0,42%	0,42%	0,63%	0,77%	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,29%	1,30%	1,30%	1,31%	0,91%	0,91%	1,55%	1,56%	1,10%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,46%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	144	141	130	127	127	131	137	129	132	130	130	129	135
1 cuota en mora	30	32	36	39	36	36	32	35	39	35	37	37	31
2 cuota en mora	22	18	24	20	25	21	17	24	18	24	19	21	18
3 cuota en mora	3	5	5	9	6	6	5	4	3	3	6	4	7
4 cuota en mora	1	1	1	1	2	2	3	1	2	0	0	1	0
5 cuota en mora	1	1	2	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	3	2	2	3	3	2	2	2	2	2
Activos en liquidación	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	204	201	201	200	199	199	198	197	196	194	194	194	194

(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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	70,59%	70,15%	64,68%	63,50%	63,82%	65,83%	69,19%	65,48%	67,35%	67,01%	67,01%	66,49%	69,59%
1 cuota en mora	14,71%	15,92%	17,91%	19,50%	18,09%	18,09%	16,16%	17,77%	19,90%	18,04%	19,07%	19,07%	15,98%
2 cuota en mora	10,78%	8,96%	11,94%	10,00%	12,56%	10,55%	8,59%	12,18%	9,18%	12,37%	9,79%	10,82%	9,28%
3 cuota en mora	1,47%	2,49%	2,49%	4,50%	3,02%	3,02%	2,53%	2,03%	1,53%	1,55%	3,09%	2,06%	3,61%
4 cuota en mora	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	1,01%	1,01%	1,52%	0,51%	1,02%	0,00%	0,00%	0,52%	0,00%
5 cuota en mora	0,49%	0,50%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,47%	1,49%	1,49%	1,50%	1,01%	1,01%	1,52%	1,52%	1,02%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%
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 2017, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 30,68% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 1,58%.

Estos mismos indicadores en relación a diciembre 2016 son 29,47% y 2,38% 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, lo que ha ocurrido y se puede apreciar en los números antes expuestos, sobre todo en aquellos casos de mora más dura.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	33.444	39.018	-	12.729	-	-	14.257	13.051	-	42.743	-	-	-
Total Prepagos	33.444	39.018	-	12.729	-	-	14.257	13.051	-	42.743	-	-	-
Prepagos Acumulados	4.102.950	4.141.968	4.141.968	4.154.697	4.154.697	4.154.697	4.168.954	4.182.005	4.182.005	4.224.748	4.224.748	4.224.748	4.224.748

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,34%	0,40%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,43%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,34%	0,40%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,00%	0,43%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	41,57%	41,97%	41,97%	42,10%	42,10%	42,10%	42,24%	42,38%	42,38%	42,81%	42,81%	42,81%	42,81%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	2	3	0	1	0	0	1	1	0	2	0	0	0
Total Prepagos	2	3	0	1	0	0	1	1	0	2	0	0	0
Prepagos Acumulados	214	217	217	218	218	218	219	220	220	222	222	222	222

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
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	0,37%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,00%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,37%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,00%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,78%	40,33%	40,33%	40,52%	40,52%	40,52%	40,71%	40,89%	40,89%	41,26%	41,26%	41,26%	41,26%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originacion	12,33%	12,73%	0,00%	12,06%	0,00%	0,00%	12,62%	12,86%	0,00%	11,92%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	213	219	-	211	-	-	224	220	-	224	-	-	-
Plazo Remanente	27	21	-	29	-	-	16	20	-	16	-	-	-

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 y detenerse durante el último trimestre.

A diciembre de 2016, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 41,57% respecto a la cartera inicial, llegando a 42,81% a diciembre de 2017 teniendo una variación del 1,24% 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 Securizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de 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 EFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	111.963	129.381	129.381	129.381	173.089	173.464	156.850	143.745	102.181	67.156	67.156	81.922	95.723
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	13.265	13.265	13.265	13.265	15.087	15.087	15.087	15.087	15.087
Activos Liquidados	2.114.128	2.114.128	2.114.128	2.114.128	2.114.128	2.114.128	2.114.128	2.114.128	2.127.393	2.127.393	2.127.393	2.127.393	2.127.393

Activos en incumplimiento en término % de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	1,13%	1,31%	1,31%	1,31%	1,75%	1,76%	1,59%	1,46%	1,04%	0,68%	0,68%	0,83%	0,97%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Activos Liquidados	21,42%	21,42%	21,42%	21,42%	21,42%	21,42%	21,42%	21,42%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	7	8	8	8	10	10	9	8	6	4	4	5	6
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	105	105	105	105	105

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	1,30%	1,49%	1,49%	1,49%	1,86%	1,86%	1,67%	1,49%	1,12%	0,74%	0,74%	0,93%	1,12%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%

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 2016 y diciembre 2017, hay 1 vivienda disponible para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a diciembre 2016 a un 1,13% y 0,97% a diciembre 2017, generando una disminución de un 0,16%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio/tiempo que a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,23%	12,23%	12,23%	12,23%	12,23%	12,23%	12,23%	12,23%	12,23%
Relación Deuda/Garantía	32,22%	32,02%	31,77%	31,43%	31,23%	31,19%	30,78%	30,44%	30,60%	29,84%	29,73%	29,65%	29,08%
Plazo Transcurrido	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226
Plazo Remanente	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 32,22% a 29,08% entre diciembre de 2016 y 2017 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 que se traduce en aumentos en las cuentas individuales en la AFV y términos judiciales.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	2.913.567	2.765.867	2.765.867	2.765.867	2.765.867	2.765.867	2.765.867	2.636.165	2.636.165	2.636.165	2.636.165	2.636.165	2.636.165
Saldo Insoluto Total	8.121.238	8.165.296	8.165.296	8.165.296	8.165.296	8.165.296	8.165.296	8.234.412	8.234.412	8.234.412	8.234.412	8.234.412	8.234.412
Valor Par Preferente	4.344.892	4.371.075	4.397.258	4.423.440	4.030.046	4.054.628	4.079.209	4.103.791	4.128.373	4.122.684	2.700.872	2.726.866	2.749.980
Valor Par Total	8.614.050	8.665.959	8.717.868	8.769.777	8.403.056	8.454.311	8.505.566	8.556.821	8.608.076	8.596.215	8.436.537	8.517.732	8.589.932

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	1,16	1,20	1,20	1,20	1,19	1,19	1,19	1,24	1,24	1,22	1,22	1,22	1,22
Razón Activos/Pasivos	0,41	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39	0,39
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,18	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,84	0,86	0,80	0,79	0,79	0,80	0,84	0,83	0,85	0,84	0,84	0,84	0,88

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia a por la capitalización de las series subordinadas. La misma relación medida sobre pasivos preferente presenta un alza durante este periodo.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	19.160	18.225	16.765	17.830	16.649	17.389	18.816	18.713	17.175	17.414	17.188	17.044	17.061
Ingresos deudores morosos	19.160	13.599	13.275	16.417	12.928	16.560	14.721	12.590	14.813	12.837	13.391	13.546	12.366
Ingresos por prepago	33.427	39.056	-	12.726	-	-	14.252	13.073	-	42.668	-	-	-

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.833	9.461	3.559	4.521	2.012	3.462	2.025	10.628	5.512	1.770	2.427	4.816	2.687
Pago Ordinario de Capital	0	78.212	0	0	0	0	0	79.216	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	107.412	0	0	0	0	0	102.115	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	69.665	0	0	0	0	0	50.830	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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero – CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

Deloitte.

Febrero 28, 2018
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	31-12-2017	31-12-2016
Disponible		304.505	300.433
Valores negociables		54.278	58.193
Activo securitizado (corto plazo)		401.347	437.046
Activo securitizado (corto plazo)		401.347	437.046
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		27.810	21.690
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		787.940	817.362
Activo securitizado (largo plazo)		3.520.525	3.816.192
Activo securitizado largo plazo		3.520.525	3.816.192
Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
Gastos de colocación		-	-
Otros activos		-	-
TOTAL OTROS ACTIVOS		3.520.525	3.816.192
TOTAL ACTIVOS		4.308.465	4.633.554
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
Remuneración por pagar por administración y custodia		3.730	3.823
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.072	1.074
Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
Remuneración por pagar al banco pagador		478	479
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.827	3.833
Excedentes por pagar		-	-
Obligaciones por prepagos		109.067	78.585
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		3.360	4.486
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		143.088	199.114
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		264.997	291.791
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.231.705	9.162.584
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		9.231.705	9.162.584
Reservas de excedentes anteriores		(4.820.821)	(4.469.803)
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.820.821)	(4.469.803)
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del ejercicio (déficit)		(367.416)	(351.018)
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.188.237)	(4.820.821)
TOTAL PASIVOS		4.308.465	4.633.554

Las notas adjuntas números 1 al 27 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: 270

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

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	302.664	318.140
35.120	Intereses por inversiones	3.747	4.265
35.130	Reajustes por activos securitizados	68.865	121.587
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	8.185	17.045
35.100	TOTAL INGRESOS	383.461	461.037
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(18.510)	(19.418)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.300)	(4.308)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(962)	(964)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.699)	(7.095)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(633.883)	(628.446)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(154.695)	(250.627)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(951)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(20.167)	(18.817)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.599)	(11.442)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(844.328)	(943.674)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	93.451	131.619
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(367.416)	(351.018)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016. 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 2017 y 2016

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.730 (M\$3.823 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	51	95
Cuentas de resultados	IPC	3.512	5.553
Déficit acumulados	IPC	89.888	125.971
Totales		93.451	131.619

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	9.047	11.224
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	9.047	11.224
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	9.046	2.083
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	9.046	11.220
Fondos Mutuos Security Plus	\$	9.047	11.221
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	9.045	11.221
Totales		54.278	58.193

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	49	58	13.025	14.671
4 o más	5	7	4.155	6.443
Totales	54	65 (a)	17.180	21.114

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 196 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2017 (212 al 31 de diciembre de 2016) 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 45 meses (42 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	371.199	393.776	3.256.069	3.438.373	3.627.268	3.832.149	11,33
Aj. Tasa valorización	30.148	43.270	264.456	377.819	294.604	421.089	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	401.347	437.046	3.520.525	3.816.192	3.921.872	4.253.238	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	10.218	-
Activos securitizados en mora (b)	17.180	21.114
Otros	412	576
Totales	27.810	21.690

- (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 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	1.050	1.138
Administración maestra (b)	2.680	2.685
Totales	3.730	3.823

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	1.751
Seguros	3.249	2.547
Otros	111	188
Totales	3.360	4.486

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 2017 y 2016, 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\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	252.155	277.699	nacional
Obligaciones por prepago								(109.067)	(78.585)	
Total porción corto plazo								143.088	199.114	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-3A	105.955	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.684.940	3.032.577	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	236.173	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.546.765	6.130.007	nacional
Total largo plazo								9.231.705	9.162.584	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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.

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 31-12-2017		M\$ 31-12-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPeríc
Saldo inicial	(4.730.933)	-	(4.262.838)	-
Revalorización de excedentes	(89.888)	-	(123.622)	-
Déficit del Ejercicio	-	(367.416)	-	(344.473)
Saldo final	(4.820.821)	(367.416)	(4.386.460)	(344.473)
Saldo actualizado	-	-	(4.469.803)	(351.018)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(50)	(8.338)
Seguros (a)	(485)	(280)
Otros gastos (a)	(2.064)	(2.824)
Totales	(2.599)	(11.442)

(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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	3.063
Otros ingresos percibidos de la		
Administradora de Fondos para la Vivienda	8.040	5.620
Ventas de viviendas	-	8.227
Otros	145	135
Totales	8.185	17.045

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3

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

Gastos devengados	M\$		
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(13.118)	(14.016)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.392)	(5.402)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.699)	(7.095)
Remuneración banco pagador	(4)	(962)	(964)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.300)	(4.308)
Totales		(32.984)	(33.391)

	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 Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda, que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	304.505	300.433
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	54.278	58.193
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	401.347	437.046
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	27.810	21.690
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.520.525	3.816.192
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	386.593	380.316
	\$REAJUSTABLES	3.921.872	4.253.238
TOTAL ACTIVOS		4.308.465	4.633.554

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.730	3.823
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.072	1.074
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	478	479
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.827	3.833
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	109.067	78.585
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.360	4.486
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	143.088	199.114
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	112.427	83.071
	\$REAJUSTABLES	152.570	208.720
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		264.997	291.791

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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	1.229.245	7,0%	1.455.695	7,0%	-	7,0%	2.684.940
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.546.765	7,0%	6.546.765
Total pasivo largo plazo		1.229.245		1.455.695		6.546.765		9.231.705

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	502.086	7,0%	2.079.277	7,0%	451.214	7,0%	3.032.577
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.130.007	7,0%	6.130.007
Total pasivo largo plazo		502.086		2.079.277		6.581.221		9.162.584

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	21.980	22.485	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	282.525	277.948	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	9.047	11.224	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	9.047	11.224	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	9.046	2.083	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	9.046	11.220	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	9.047	11.221	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.045	11.221	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 7 láminas de securitización por M\$132.630 y M\$149.867, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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	196
Saldo Insoluto Total	10.411.962	3.605.154
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.467	19.959
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	210
Plazo Remanente	220	30
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	35,81%

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	541	196

Administrador Primario: Maps 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	12.059.163	2.839.389	450	131	252	54	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.143.851	6.329.004	400	400	252	54	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												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	2.606.494	2.677.188	2.370.885	2.513.585	2.452.593	2.634.472	2.639.215	2.723.307	2.578.651	2.597.544	2.647.576	2.718.832	2.604.779
1 cuota en mora	622.816	518.008	759.566	644.683	708.248	548.719	589.881	465.082	584.682	487.244	449.351	459.427	506.592
2 cuota en mora	318.067	340.497	326.187	398.596	395.782	422.339	261.469	392.620	302.444	347.465	328.250	250.723	323.025
3 cuota en mora	110.784	176.975	170.865	88.568	65.575	41.993	157.251	47.942	168.909	139.967	154.384	81.681	87.201
4 cuota en mora	86.933	46.146	109.417	16.293	43.118	47.808	-	39.206	-	59.385	-	65.629	40.921
5 cuota en mora	32.265	-	21.894	33.605	16.293	-	34.087	-	-	-	39.366	-	13.774
6 y mas cuotas en mora(1)	24.252	13.185	13.185	35.079	48.799	35.079	21.894	35.642	35.642	35.642	35.642	28.862	28.862
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	13.185	13.185	13.185	13.185	13.185	13.185	13.185
TOTAL	3.801.611	3.771.999	3.771.999	3.730.408	3.730.408	3.730.408	3.703.798	3.703.798	3.670.327	3.667.245	3.654.570	3.605.154	3.605.154

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	68,56%	70,98%	62,85%	67,38%	65,75%	70,62%	71,26%	73,53%	70,26%	70,83%	72,45%	75,42%	72,25%
1 cuota en mora	16,38%	13,73%	20,14%	17,28%	18,99%	14,71%	15,93%	12,56%	15,93%	13,29%	12,30%	12,74%	14,05%
2 cuota en mora	8,37%	9,03%	8,65%	10,69%	10,61%	11,32%	7,06%	10,60%	8,24%	9,47%	8,98%	6,95%	8,96%
3 cuota en mora	2,91%	4,69%	4,53%	2,37%	1,76%	1,13%	4,25%	1,29%	4,60%	3,82%	4,22%	2,27%	2,42%
4 cuota en mora	2,29%	1,22%	2,90%	0,44%	1,16%	1,28%	0,00%	1,06%	0,00%	1,62%	0,00%	1,82%	1,14%
5 cuota en mora	0,85%	0,00%	0,58%	0,90%	0,44%	0,00%	0,92%	0,00%	0,00%	0,00%	1,08%	0,00%	0,38%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,64%	0,35%	0,35%	0,94%	1,31%	0,94%	0,59%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	0,80%	0,80%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	147	149	134	139	136	145	144	149	142	142	145	147	142
1 cuota en mora	34	29	40	35	39	29	32	25	31	27	24	24	27
2 cuota en mora	18	18	18	21	20	23	16	22	16	18	18	15	17
3 cuota en mora	6	10	9	5	4	3	8	3	10	8	8	4	5
4 cuota en mora	4	2	6	1	2	3	0	2	0	3	0	4	2
5 cuota en mora	2	0	1	2	1	0	2	0	0	0	2	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	2	3	2	1	2	2	2	2	2	2
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	212	209	209	205	205	205	203	203	201	200	199	196	196

(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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	69,34%	71,29%	64,11%	67,80%	66,34%	70,73%	70,94%	73,40%	70,65%	71,00%	72,86%	75,00%	72,45%
1 cuota en mora	16,04%	13,88%	19,14%	17,07%	19,02%	14,15%	15,76%	12,32%	15,42%	13,50%	12,06%	12,24%	13,78%
2 cuota en mora	8,49%	8,61%	8,61%	10,24%	9,76%	11,22%	7,88%	10,84%	7,96%	9,00%	9,05%	7,65%	8,67%
3 cuota en mora	2,83%	4,78%	4,31%	2,44%	1,95%	1,46%	3,94%	1,48%	4,98%	4,00%	4,02%	2,04%	2,55%
4 cuota en mora	1,89%	0,96%	2,87%	0,49%	0,98%	1,46%	0,00%	0,99%	0,00%	1,50%	0,00%	2,04%	1,02%
5 cuota en mora	0,94%	0,00%	0,48%	0,98%	0,49%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,00%	0,51%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,47%	0,48%	0,48%	0,98%	1,46%	0,98%	0,49%	0,99%	1,00%	1,00%	1,01%	1,02%	1,02%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%
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 2017, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 27,75% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 2,32%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2016, alcanzaron un 31,44% y un 3,78% respectivamente.

Securitzadora 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 puede apreciarse en la mora más dura de este patrimonio.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	20.474	23.663	-	28.701	-	-	13.426	-	33.471	-	12.676	49.416	-
Total Prepagos	20.474	23.663	-	28.701	-	-	13.426	-	33.471	-	12.676	49.416	-
Prepagos Acumulados	4.270.257	4.293.920	4.293.920	4.322.620	4.322.620	4.322.620	4.336.046	4.336.046	4.369.517	4.369.517	4.382.193	4.431.608	4.431.608

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
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	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,32%	0,00%	0,12%	0,47%	0,00%
Total Prepagos	0,20%	0,23%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,32%	0,00%	0,12%	0,47%	0,00%
Prepagos Acumulados	41,01%	41,24%	41,24%	41,52%	41,52%	41,52%	41,64%	41,64%	41,97%	41,97%	42,09%	42,56%	42,56%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	1	3	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	211	211	211	211	211	211	212	212	214	214	214	214	214

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
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%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,37%	0,00%	0,18%	0,55%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,37%	0,00%	0,18%	0,55%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,00%	39,19%	39,19%	39,56%	39,56%	39,56%	39,56%	39,56%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originacion	11,58%	11,46%	0,00%	11,26%	0,00%	0,00%	11,85%	0,00%	11,70%	0,00%	12,08%	11,73%	0,00%
Plazo Transcurrido	203	198	-	202	-	-	212	-	206	-	202	206	-
Plazo Remanente	37	42	-	38	-	-	28	-	34	-	38	34	-

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizeda

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 2017, el índice acumulado muestra un 42,56% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2016 este índice fue de un 41,01%, incrementando en un 1,55% 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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	14	13	13	15	13	11	8	6	5	8	9	7	8
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	2,59%	2,40%	2,40%	2,77%	2,40%	2,03%	1,48%	1,11%	0,92%	1,48%	1,66%	1,29%	1,48%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	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 2017 fueron de un 1,36% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2016 el indicador fue 2,56%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2017 fue de 1,48% y a diciembre 2016 fue de 2,59%.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y diciembre 2017, no se han registrado viviendas vendidas.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	38,01%	37,84%	37,68%	37,87%	37,67%	37,49%	36,88%	36,82%	36,42%	36,45%	36,02%	36,30%	35,81%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 38,01% a 35,81% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	3.194.150	3.026.678	3.026.678	3.026.678	3.026.678	3.026.678	3.026.678	2.839.389	2.839.389	2.839.389	2.839.389	2.839.389	2.839.389
Saldo Insoluto Total	9.109.106	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.145.156	9.168.392	9.168.392	9.168.392	9.168.392	9.168.392	9.168.392
Valor Par Preferente	3.304.055	3.044.046	3.061.403	3.078.760	3.096.117	3.113.474	3.130.831	2.855.680	2.871.963	2.888.246	2.904.529	2.920.812	2.937.095
Valor Par Total	9.422.543	9.197.605	9.250.049	9.302.494	9.354.938	9.407.383	9.459.827	9.220.972	9.273.549	9.326.127	9.378.705	9.431.282	9.483.860

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,19	1,25	1,25	1,23	1,23	1,23	1,22	1,30	1,29	1,29	1,29	1,27	1,27
Razón Activos/Pasivos Total	0,42	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,40	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,21	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,84	0,89	0,79	0,85	0,83	0,89	0,89	0,96	0,92	0,93	0,95	1,00	0,96

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo y con un comportamiento acorde a lo esperado.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,96 al cierre de diciembre de 2017 y a diciembre de 2016 fue de 0,84.-.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	20.055	20.106	17.504	19.998	18.893	22.559	20.047	21.434	19.451	19.989	20.504	19.600	19.331
Ingresos deudores moroso	13.490	19.624	12.991	18.366	16.040	15.991	11.218	14.274	13.109	13.880	12.057	16.286	12.023
Ingresos por prepago	20.446	23.695	-	28.624	-	-	13.422	-	33.451	-	12.688	49.256	-

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.720	9.297	3.693	3.717	4.456	2.347	3.778	9.727	2.953	1.862	3.381	3.050	2.504
Pago Ordinario de Capital	0	35.921	0	0	0	0	0	33.327	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	110.036	0	0	0	0	0	106.751	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	131.752	0	0	0	0	0	152.125	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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.


Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

De feite.

Febrero 28, 2018
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	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		268.957	436.649
11.020	Valores negociables		120.008	133.706
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		963.597	1.080.646
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		963.597	1.080.646
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		54.140	45.595
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.406.702	1.696.596
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.486.499	10.257.715
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.486.499	10.257.715
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		9.486.499	10.257.715
10.000	TOTAL ACTIVOS		10.893.201	11.954.311
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.498	7.626
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.345	2.349
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		239	239
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.508	3.515
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		29.938	101.032
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.840	10.682
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		656.541	927.851
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		708.284	1.053.691
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.252.185	17.513.060
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		17.252.185	17.513.060
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(6.612.440)	(6.153.839)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(6.612.440)	(6.153.839)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(454.828)	(458.601)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(7.067.268)	(6.612.440)
20.000	TOTAL PASIVOS		10.893.201	11.954.311

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	698.224	767.361
35.120	Intereses por inversiones	5.196	8.300
35.130	Reajustes por activos securitizados	182.965	328.666
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	-	5.019
35.100	TOTAL INGRESOS	886.385	1.109.346
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(53.172)	(54.800)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.811)	(18.904)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(960)	(961)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.058)	(6.504)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.052.326)	(1.086.975)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(302.702)	(511.244)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.228)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(22.371)	(56.967)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(10.106)	(9.553)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.469.019)	(1.748.742)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	127.806	180.795
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(454.828)	(458.601)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016. 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.498 (M\$7.626 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Cuentas de resultado	IPC	4.512	7.363
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	123.294	173.432
Totales		127.806	180.795

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	20.354	21.174
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	19.296	27.848
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	20.356	21.176
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.352	21.169
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.352	21.169
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	19.298	21.170
Totales		120.008	133.706

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	140	138	36.484	35.305
4 o más	20	12	16.136	8.780
Totales	160	150	(a) 52.620	44.085

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 524 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre 2017 (545 al 31 de diciembre de 2016), 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 45 meses (55 en 2016).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	855.850	940.400	8.425.738	8.926.473	9.281.588	9.866.873	10,79
Aj. Tasa valoriz	107.747	140.246	1.060.761	1.331.242	1.168.508	1.471.488	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	963.597	1.080.646	9.486.499	10.257.715	10.450.096	11.338.361	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Activos securitizados en mora (a)	52.620	44.085
Otros	1.520	1.510
Totales	54.140	45.595

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	2.808	2.927
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	7.498	7.626

(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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.736
Seguros	4.840	6.834
Otros	3.000	112
Totales	7.840	10.682

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016, 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\$ 2017	M\$ 2016	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	686.479	1.028.883	nacional
Obligaciones por prepago								(29.938)	(101.032)	
Total porción corto plazo								656.541	927.851	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	286.539	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.104.909	7.922.124	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	136.990	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.724.946	3.520.720	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	236.190	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.422.330	6.070.216	nacional
Total largo plazo								17.252.185	17.513.060	

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 10,79% 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.489.146)	-	(5.868.898)	-
Revalorización de excedentes	(123.294)	-	(170.198)	-
Déficit del Ejercicio	-	(454.828)	-	(450.050)
Saldo final	(6.612.440)	(454.828)	(6.039.096)	(450.050)
Saldo actualizado	-	-	(6.153.839)	(458.601)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (3.874)	(3.439)
Seguros	(a) (846)	(342)
Otros gastos	(a) (5.386)	(5.772)
Totales	(10.106)	(9.553)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	-	2.490
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	2.344
Otros	-	185
Totales	-	5.019

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(34.359)	(35.959)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.058)	(6.504)
Remuneración banco pagador	(4)	(960)	(961)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.811)	(18.904)
Totales		(81.514)	(82.775)

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	268.957	436.649
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	120.008	133.706
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	963.597	1.080.646
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	54.140	45.595
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.486.499	10.257.715
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	443.105	615.950
	\$REAJUSTABLES	10.450.096	11.338.361
TOTAL ACTIVOS		10.893.201	11.954.311

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.498	7.626
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.345	2.349
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	239	239
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.508	3.515
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	29.938	101.032
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.840	10.682
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	656.541	927.851
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	37.778	111.714
	\$REAJUSTABLES	670.506	941.977
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		708.284	1.053.691

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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	1.172.592	6,0%	4.846.146	6,0%	1.086.171	6,0%	-	-	7.104.909
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.724.946	6,0%	3.724.946
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.422.330	6,0%	6.422.330
Total pasivo largo plazo		1.172.592		4.846.146		1.086.171		10.147.276		17.252.185

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	1.307.043	6,0%	3.221.190	6,0%	3.393.891	6,0%	0	6,0%	7.922.124
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.520.720	6,0%	3.520.720
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.070.216	6,0%	6.070.216
Total pasivo largo plazo		1.307.043		3.221.190		3.393.891		9.590.936		17.513.060

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2017	M\$ 31-12-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	40.897	29.142	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	228.060	407.506	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	20.354	21.174	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	19.296	27.848	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	20.356	21.176	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	20.352	21.169	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	20.352	21.169	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	19.298	21.170	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 3 láminas de securitización por M\$171.863 y M\$56.167, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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	524
Saldo Insoluto Total	21.054.066	9.229.011
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.316	20.060
Tasa de Originacion	10,79%	10,79%
Plazo Transcurrido	14	194
Plazo Remanente	215	45
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	39,68%

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	1100	524

Administrador Primario: Mapsa 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	25.458.233	7.678.706	950	407	264	84	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.554.292	3.671.082	290	290	264	84	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.679.814	6.329.451	500	500	264	84	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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	6.977.244	7.029.393	6.811.149	6.960.067	6.683.724	6.759.804	6.924.425	6.666.279	6.320.850	6.338.135	6.487.481	6.357.162	6.291.078
1 cuota en mora	1.412.986	1.334.869	1.441.418	1.379.970	1.598.455	1.455.487	1.363.999	1.433.808	1.756.377	1.675.875	1.369.037	1.357.353	1.325.168
2 cuota en mora	839.586	773.877	736.520	562.305	642.861	711.705	681.771	652.669	700.691	829.644	930.994	975.935	921.883
3 cuota en mora	347.116	351.458	261.791	323.507	249.759	242.362	241.880	261.737	200.718	180.539	172.124	344.061	371.556
4 cuota en mora	135.759	123.727	163.147	147.283	251.661	105.638	71.658	143.799	131.927	29.666	129.623	38.348	179.119
5 cuota en mora	14.739	61.475	92.052	51.050	29.585	83.289	74.847	48.076	81.815	95.857	18.223	71.712	23.529
6 y mas cuotas en mora(1)	65.066	46.280	93.016	120.190	71.980	101.565	72.677	89.211	75.758	118.394	154.009	114.321	116.679
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.792.496	9.721.079	9.599.094	9.544.372	9.528.025	9.459.851	9.431.257	9.295.578	9.268.137	9.268.110	9.261.491	9.258.891	9.229.011

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	71,25%	72,31%	70,96%	72,92%	70,15%	71,46%	73,42%	71,71%	68,20%	68,39%	70,05%	68,66%	68,17%
1 cuota en mora	14,43%	13,73%	15,02%	14,46%	16,78%	15,39%	14,46%	15,42%	18,95%	18,08%	14,78%	14,66%	14,36%
2 cuota en mora	8,57%	7,96%	7,67%	5,89%	6,75%	7,52%	7,23%	7,02%	7,56%	8,95%	10,05%	10,54%	9,99%
3 cuota en mora	3,54%	3,62%	2,73%	3,39%	2,62%	2,56%	2,56%	2,82%	2,17%	1,95%	1,86%	3,72%	4,03%
4 cuota en mora	1,39%	1,27%	1,70%	1,54%	2,64%	1,12%	0,76%	1,55%	1,42%	0,32%	1,40%	0,41%	1,94%
5 cuota en mora	0,15%	0,63%	0,96%	0,53%	0,31%	0,88%	0,79%	0,52%	0,88%	1,03%	0,20%	0,77%	0,25%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,66%	0,48%	0,97%	1,26%	0,76%	1,07%	0,77%	0,96%	0,82%	1,28%	1,66%	1,23%	1,26%
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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	395	400	392	402	383	389	391	386	369	369	375	366	364
1 cuota en mora	75	72	78	72	87	76	78	79	95	90	75	78	72
2 cuota en mora	47	39	37	28	34	39	36	36	37	44	48	47	50
3 cuota en mora	16	20	16	18	12	13	14	13	11	10	11	20	18
4 cuota en mora	8	6	9	9	15	7	4	8	6	3	8	3	10
5 cuota en mora	1	3	5	3	1	4	5	4	5	4	2	5	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	5	6	5	6	4	5	6	9	8	7	9
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	545	543	542	538	537	534	532	531	529	529	527	526	524

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	72,48%	73,66%	72,32%	74,72%	71,32%	72,85%	73,50%	72,69%	69,75%	69,75%	71,16%	69,58%	69,47%
1 cuota en mora	13,76%	13,26%	14,39%	13,38%	16,20%	14,23%	14,66%	14,88%	17,96%	17,01%	14,23%	14,83%	13,74%
2 cuota en mora	8,62%	7,18%	6,83%	5,20%	6,33%	7,30%	6,77%	6,78%	6,99%	8,32%	9,11%	8,94%	9,54%
3 cuota en mora	2,94%	3,68%	2,95%	3,35%	2,23%	2,43%	2,63%	2,45%	2,08%	1,89%	2,09%	3,80%	3,44%
4 cuota en mora	1,47%	1,10%	1,66%	1,67%	2,79%	1,31%	0,75%	1,51%	1,13%	0,57%	1,52%	0,57%	1,91%
5 cuota en mora	0,18%	0,55%	0,92%	0,56%	0,19%	0,75%	0,94%	0,75%	0,95%	0,76%	0,38%	0,95%	0,19%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,55%	0,55%	0,92%	1,12%	0,93%	1,12%	0,75%	0,94%	1,13%	1,70%	1,52%	1,33%	1,72%
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 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,83% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 3,45%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2016, alcanzaron un 28,75% y un 2,20% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	5.788	38.268	17.365	41.028	-	35.025	-	-	27.468	-	-	-	29.934
Total Prepagos	5.788	38.268	17.365	41.028	-	35.025	-	-	27.468	-	-	-	29.934
Prepagos Acumulados	7.765.783	7.804.051	7.821.416	7.862.444	7.862.444	7.897.469	7.897.469	7.897.469	7.924.937	7.924.937	7.924.937	7.924.937	7.954.870

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%
Total Prepagos	0,03%	0,18%	0,08%	0,19%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%
Prepagos Acumulados	36,88%	37,07%	37,15%	37,34%	37,34%	37,51%	37,51%	37,51%	37,64%	37,64%	37,64%	37,64%	37,78%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	2	1	2	0	2	0	0	2	0	0	0	2
Total Prepagos	1	2	1	2	0	2	0	0	2	0	0	0	2
Prepagos Acumulados	383	385	386	388	388	390	390	390	392	392	392	392	394

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	0,09%	0,18%	0,09%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%
Prepagos Acumulados	34,82%	35,00%	35,09%	35,27%	35,27%	35,45%	35,45%	35,45%	35,64%	35,64%	35,64%	35,64%	35,82%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originacion	10,80%	10,97%	11,20%	10,36%	0,00%	11,18%	0,00%	0,00%	11,58%	0,00%	0,00%	0,00%	11,40%
Plazo Transcurrido	155	188	181	183	-	192	-	-	189	-	-	-	196
Plazo Remanente	25	52	59	25	-	48	-	-	51	-	-	-	44

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 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 37,78% y a diciembre 2016 llegó a un 36,88% teniendo una variación al alza de un 0,90% 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.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	343.767	427.564	550.916	501.098	530.067	535.025	494.586	492.925	433.540	386.858	415.023	360.462	410.333
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550	2.688.550

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	1,63%	2,03%	2,62%	2,38%	2,52%	2,54%	2,35%	2,34%	2,06%	1,84%	1,97%	1,71%	1,95%
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	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%	12,77%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	20	23	29	27	29	29	26	26	22	21	22	20	22
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	1,82%	2,09%	2,64%	2,45%	2,64%	2,64%	2,36%	2,36%	2,00%	1,91%	2,00%	1,82%	2,00%
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	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%	12,18%

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 2017, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,95% y a diciembre de 2016 fue de 1,63% en términos de saldo insoluto.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y septiembre 2017, 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%	10,79%
Relación Deuda/Garantía	42,15%	41,67%	41,39%	41,16%	41,04%	40,91%	40,55%	40,23%	39,97%	39,68%	39,63%	39,64%	39,06%
Plazo Transcurrido	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194
Plazo Remanente	55	54	54	53	52	51	51	50	49	48	47	46	45

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 42,15% a diciembre de 2016 a un 39,06% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	8.804.972	8.527.491	8.527.491	8.527.491	8.218.271	8.218.271	8.218.271	7.945.276	7.945.276	7.945.276	7.678.706	7.678.706	7.678.706
Saldo Insoluto Total	18.239.437	18.100.396	18.100.396	18.100.396	17.931.647	17.931.647	17.931.647	17.801.184	17.801.184	17.801.184	17.679.240	17.679.240	17.679.240
Valor Par Preferente	8.934.187	8.569.200	8.610.911	8.652.621	8.258.464	8.298.662	8.338.860	7.984.136	8.022.999	8.061.861	7.716.271	7.753.830	7.791.389
Valor Par Total	18.507.100	18.188.909	18.277.443	18.365.977	18.019.363	18.107.071	18.194.780	17.888.244	17.975.315	18.062.386	17.765.716	17.852.190	17.938.664

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,11	1,14	1,13	1,12	1,16	1,15	1,15	1,17	1,17	1,17	1,21	1,21	1,20
Razón Activos/Pasivos Total	0,54	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,12	1,14	1,13	1,13	1,16	1,16	1,16	1,17	1,17	1,17	1,21	1,21	1,21
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,80	0,83	0,81	0,83	0,82	0,83	0,85	0,84	0,80	0,80	0,84	0,83	0,82

Comentarios

Las variables de tasas y, se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	50.717	49.147	46.815	52.715	48.311	50.598	51.118	51.010	48.696	46.467	49.478	46.499	45.380
Ingresos deudores morosos	32.709	34.459	32.162	37.410	30.529	40.179	32.513	27.363	28.065	31.928	32.780	28.655	26.321
Ingresos por prepago	19.643	38.314	17.315	41.000	-	34.949	-	-	27.467	-	-	-	29.881

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	4.498	13.440	7.530	11.473	13.147	6.749	5.911	17.038	7.881	15.875	12.242	6.890	10.691
Pago Ordinario de Capital	0	138.827	0	0	152.936	0	0	178.199	0	0	77.977	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	129.357	0	0	124.734	0	0	120.913	0	0	116.699	0	0
Prepagos Preferentes	0	138.986	0	0	155.302	0	0	95.519	0	0	188.846	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, 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

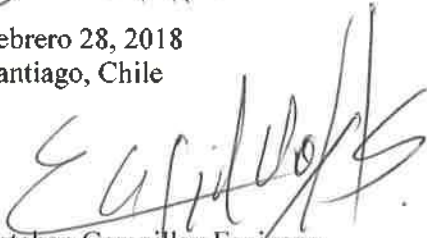
Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.



Febrero 28, 2018
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		124.133	177.424
11.020	Valores negociables		67.975	46.960
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		328.882	385.482
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		343.991	396.368
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(15.109)	(10.886)
11.200	Otros activos circulantes		41.618	60.663
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		562.608	670.529
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.423.513	1.684.372
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.423.513	1.684.372
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		1.423.513	1.684.372
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.986.121	2.354.901
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.680	2.685
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.563	1.566
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		27.531	28.752
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.018	2.114
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		108.856	176.528
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		145.618	213.639
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.145.197	2.354.279
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		2.145.197	2.354.279
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(213.017)	(176.703)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(213.017)	(176.703)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(91.677)	(36.314)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(304.694)	(213.017)
20.000	TOTAL PASIVOS		1.986.121	2.354.901

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS		
35.110 Intereses por activos securitizados	142.033	153.421
35.120 Intereses por inversiones	1.992	3.933
35.130 Reajustes por activos securitizados	32.677	63.229
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	1.427	54.445
35.100 TOTAL INGRESOS	178.129	275.028
GASTOS		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(22.985)	(24.327)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(14.787)	(14.861)
35.220 Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225 Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.797)	(4.420)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(156.891)	(173.331)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(39.475)	(73.292)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(5.919)	(8.796)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	(20.044)	(8.165)
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(6.898)	(7.262)
35.200 TOTAL DE GASTOS	(274.908)	(317.662)
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	5.102	6.320
23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO	(91.677)	(36.314)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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\$15.109 y M\$10.886 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.680 (M\$2.685 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	-	749
Cuentas de resultado	IPC	1.130	591
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	3.972	4.980
Totales		5.102	6.320

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	67.975	46.960
Totales		67.975	46.960

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	33	21	5.494	2.708
4 o más	5	6	36.124	30.738
Totales	38	27	41.618	33.446

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 242 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2017 (268 al 31 de diciembre de 2016) 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 94 meses (101 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	333.912	383.908	1.381.803	1.631.427	1.715.715	2.015.335	9,03
Aj. Tasa valorización	10.079	12.460	41.710	52.945	51.789	65.405	7,97
Prov. Activos securitizados	(15.109)	(10.886)	-	-	(15.109)	(10.886)	
Totales	328.882	385.482	1.423.513	1.684.372	1.752.395	2.069.854	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por mutuos (a)	-	27.217
Activos Securitizados en mora (b)	41.618	33.446
Totales	41.618	60.663

(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 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración maestra (a)	2.680	2.685
Totales	2.680	2.685

- (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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Banco custodio	1.662	1.399
Facturas por pagar	1.332	690
Otros	24	25
Totales	3.018	2.114

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016, 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 M\$ 2017	Valor par M\$ 2016	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	136.387	205.280	nacional
Obligaciones por prepago								(27.531)	(28.752)	
Total porción corto plazo								108.856	176.528	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	25.363	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	552.942	870.348	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	16.515	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	450.646	419.974	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	41.837	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.141.609	1.063.957	nacional
Total largo plazo								2.145.197	2.354.279	

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 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(209.045)	-	(168.521)	-
Revalorización de excedentes	(3.972)	-	(4.887)	-
Déficit del Ejercicio	-	(91.677)	-	(35.637)
Saldo final	(213.017)	(91.677)	(173.408)	(35.637)
Saldo actualizado	-	-	(176.703)	(36.314)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(1.415)	(2.131)
Banco custodio	(a)	(2.459)	(1.854)
Otros gastos	(a)	(3.024)	(3.277)
Totales		(6.898)	(7.262)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Ventas de viviendas	-	21.154
Liberación de provisiones	1.427	33.242
Bienes recuperados	-	49
Totales	1.427	54.445

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.234)	(13.560)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.751)	(10.767)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.787)	(14.861)
Totales		(45.681)	(46.816)

	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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activo

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	124.133	177.424
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	67.975	46.960
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	343.991	396.368
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(15.109)	(10.886)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	41.618	60.663
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.423.513	1.684.372
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	218.617	274.161
	\$REAJUSTABLES	1.767.504	2.080.740
TOTAL ACTIVOS		1.986.121	2.354.901

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.680	2.685
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.563	1.566
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	27.531	28.752
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.018	2.114
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	108.856	176.528
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	30.549	30.866
	\$REAJUSTABLES	115.069	182.773
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		145.618	213.639

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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	233.288	5,8%	186.577	5,8%	133.077	5,8%	-	5,8%	552.942
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	450.646	7,5%	450.646
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.141.609	7,5%	1.141.609
Total pasivo largo plazo		233.288		186.577		133.077		1.592.255		2.145.197

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	323.498	5,8%	272.731	5,8%	246.350	5,8%	27.769	5,8%	870.348
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	419.974	7,5%	419.974
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.063.957	7,5%	1.063.957
Total pasivo largo plazo		323.498		272.731		246.350		1.511.700		2.354.279

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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\$ 31-12-2017	M\$ 31-12-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	12.452	23.753	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	111.681	153.671	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	67.975	46.960	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 17 láminas de securitización por M\$37.249 y M\$74.403, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	242
Saldo Insoluto Total	8.573.395	1.736.707
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.767	9.817
Tasa de Originación	9,03%	8,82%
Plazo Transcurrido	16	186
Plazo Remanente	240	94
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	30,48%

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	242

Administrador Primario: Penta Hipotecario 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-5A	8.575.405	679.679	640	149	285	114	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	160.789	442.562	30	30	285	114	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	407.332	1.121.158	76	76	285	114	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	AAA	BBB	AA
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 EFFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	1.794.564	1.738.878	1.712.750	1.637.527	1.657.304	1.752.089	1.695.947	1.673.624	1.653.445	1.575.168	1.542.769	1.510.477	1.464.331
1 cuota en mora	184.505	182.388	182.495	221.808	185.336	103.843	138.600	137.984	146.050	176.466	183.138	175.823	206.212
2 cuota en mora	5.574	45.825	33.632	55.124	32.828	17.874	17.955	8.039	9.111	28.781	33.069	43.547	25.351
3 cuota en mora	-	-	17.687	4.716	28.567	14.498	9.540	9.165	-	5.011	-	9.085	14.551
4 cuota en mora	-	-	-	-	4.663	-	5.199	9.406	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	29.960	-	-	-	-	-	-	-	9.272	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	19.777	39.929	39.500	39.045	28.781	28.486	28.165	27.843	27.548	27.227	26.905	26.584	26.262
Activos en liquidación	7.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.034.381	2.007.020	1.986.064	1.958.220	1.937.479	1.916.791	1.895.406	1.866.062	1.845.427	1.812.653	1.785.882	1.765.515	1.736.707

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EFFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	88,21%	86,64%	86,24%	83,62%	85,54%	91,41%	89,48%	89,69%	89,60%	86,90%	86,39%	85,55%	84,32%
1 cuota en mora	9,07%	9,09%	9,19%	11,33%	9,57%	5,42%	7,31%	7,39%	7,91%	9,74%	10,25%	9,96%	11,87%
2 cuota en mora	0,27%	2,28%	1,69%	2,81%	1,69%	0,93%	0,95%	0,43%	0,49%	1,59%	1,85%	2,47%	1,46%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,89%	0,24%	1,47%	0,76%	0,50%	0,49%	0,00%	0,28%	0,00%	0,51%	0,84%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,27%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	1,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,97%	1,99%	1,99%	1,99%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,49%	1,50%	1,51%	1,51%	1,51%
Activos en liquidación	0,36%	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	Número de Activos												Mes Cierre EFFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	241	231	229	221	225	238	230	230	227	219	216	212	204
1 cuota en mora	20	23	24	29	24	14	19	19	19	23	27	23	26
2 cuota en mora	1	5	4	5	4	2	2	1	2	5	4	8	5
3 cuota en mora	0	0	2	1	2	2	1	1	0	1	0	1	2
4 cuota en mora	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
5 cuota en mora	3	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Activos en liquidación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	268	264	264	261	260	260	257	256	254	253	252	249	242

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EFFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	89,93%	87,50%	86,74%	84,67%	86,54%	91,54%	89,49%	89,84%	89,37%	86,56%	85,71%	85,14%	84,30%
1 cuota en mora	7,46%	8,71%	9,09%	11,11%	9,23%	5,38%	7,39%	7,42%	7,48%	9,09%	10,71%	9,24%	10,74%
2 cuota en mora	0,37%	1,89%	1,52%	1,92%	1,54%	0,77%	0,78%	0,39%	0,79%	1,98%	1,59%	3,21%	2,07%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,76%	0,38%	0,77%	0,77%	0,39%	0,39%	0,00%	0,40%	0,00%	0,40%	0,83%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	0,00%	0,39%	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	1,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,79%	0,40%	0,40%	0,40%	0,41%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,12%	1,89%	1,89%	1,92%	1,54%	1,54%	1,56%	1,56%	1,57%	1,58%	1,59%	1,61%	1,65%
Activos en liquidación	0,37%	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 2017, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 15,68% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,51%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2016, alcanzaban un 11,79% para la morosidad total y un 2,44% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	9.219	12.944	-	6.190	-	-	-	8.924	-	12.515	6.405	-	8.200
Total Prepagos	9.219	12.944	-	6.190	-	-	-	8.924	-	12.515	6.405	-	8.200
Prepagos Acumulados	2.878.568	2.891.511	2.891.511	2.897.702	2.897.702	2.897.702	2.897.702	2.906.625	2.906.625	2.919.140	2.925.545	2.925.545	2.933.745

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,15%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,15%	0,07%	0,00%	0,10%
Total Prepagos	0,11%	0,15%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,15%	0,07%	0,00%	0,10%
Prepagos Acumulados	33,58%	33,73%	33,73%	33,80%	33,80%	33,80%	33,80%	33,90%	33,90%	34,05%	34,12%	34,12%	34,22%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	2	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1
Total Prepagos	1	2	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1
Prepagos Acumulados	170	172	172	173	173	173	173	174	174	175	176	176	177

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,21%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%
Total Prepagos	0,21%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	0,21%
Prepagos Acumulados	35,27%	35,68%	35,68%	35,89%	35,89%	35,89%	35,89%	36,10%	36,10%	36,31%	36,51%	36,51%	36,72%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originación	8,80%	9,20%	0,00%	8,38%	0,00%	0,00%	0,00%	8,83%	0,00%	8,38%	9,20%	0,00%	8,50%
Plazo Transcurrido	188	175	-	169	-	-	-	181	-	175	184	-	182
Plazo Remanente	52	65	-	71	-	-	-	97	-	125	56	-	58

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 2017 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 34,22%, y en diciembre de 2016 fue de un 33,58%.

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.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	33.440	33.076	32.526	32.147	26.794	27.170	26.874	31.962	30.456	25.974	20.712	20.468	20.223
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	620.087	624.980

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	0,39%	0,39%	0,38%	0,37%	0,31%	0,32%	0,31%	0,37%	0,36%	0,30%	0,24%	0,24%	0,24%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	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	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,29%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Activos en Proceso Judicial	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	1,04%	1,04%	0,83%	0,83%	0,83%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,21%	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	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	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 2016 y diciembre 2017, no se han registrado viviendas vendidas.-

A diciembre de 2017 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,24% y a diciembre de 2016 fue de un 0,39%. 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,82%	8,82%	8,82%
Relación Deuda/Garantía	31,93%	31,96%	31,63%	31,74%	31,51%	31,17%	31,28%	30,96%	30,78%	30,38%	30,05%	30,13%	30,48%
Plazo Transcurrido	175	176	177	178	179	180	181	181	182	183	184	185	186
Plazo Remanente	101	100	100	99	99	98	97	97	96	96	95	94	94

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2017 fue de un 30,48% y a diciembre de 2016 fue de un 31,93% teniendo una variación a la baja de 1,45%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	1.058.577	920.261	920.261	920.261	840.299	840.299	840.299	755.321	755.321	755.321	679.679	679.679	679.679
Saldo Insoluto Total	2.513.200	2.401.423	2.401.423	2.401.423	2.348.484	2.348.484	2.348.484	2.291.023	2.291.023	2.291.023	2.243.399	2.243.399	2.243.399
Valor Par Preferente	1.073.606	924.602	928.957	933.311	844.285	848.261	852.237	758.906	762.480	766.054	682.897	1.058.577	691.058
Valor Par Total	2.554.748	2.414.770	2.428.132	2.441.494	2.361.630	2.374.778	2.387.926	2.303.967	2.316.880	2.329.793	2.256.132	1.454.623	2.287.304

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
Razón Tasas	1,41	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	1,92	2,18	2,16	2,13	2,31	2,28	2,26	2,47	2,44	2,40	2,63	2,60	2,56
Razón Activos/Pasivos Total	0,81	0,84	0,83	0,82	0,82	0,82	0,81	0,81	0,81	0,79	0,80	0,79	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,95	2,20	2,17	2,15	2,31	2,29	2,26	2,48	2,45	2,43	2,66	2,63	2,60
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,72	1,90	1,88	1,80	1,98	2,09	2,03	2,23	2,20	2,11	2,30	2,25	2,20

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	30.107	29.489	27.220	27.747	26.048	29.183	27.811	27.515	27.284	26.881	27.209	27.128	23.943
Ingresos deudores morosos	5.412	4.962	3.978	4.767	7.219	7.671	4.513	4.632	3.847	5.498	4.951	4.310	4.379
Ingresos por prepago	9.435	5.667	-	6.352	-	-	-	8.809	-	12.754	6.484	-	8.295

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	137	5.173	1.903	231	7.028	1.522	236	4.727	1.516	233	13.934	928	2.204
Pago Ordinario de Capital	0	40.684	0	0	35.363	0	0	32.810	0	0	30.054	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	15.044	0	0	13.021	0	0	11.960	0	0	10.732	0	0
Prepagos Preferentes	0	97.798	0	0	44.345	0	0	52.393	0	0	45.660	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					

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

D. Peitke.

Febrero 28, 2018
Santiago, Chile

E. Campillay Espinoza

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	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		493.805	406.053
11.020	Valores negociables		78.919	88.547
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.012.021	1.040.588
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.012.021	1.045.743
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(5.155)
11.200	Otros activos circulantes		106.285	88.205
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.691.030	1.623.393
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.638.656	8.470.104
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.638.656	8.470.104
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		7.638.656	8.470.104
10.000	TOTAL ACTIVOS		9.329.686	10.093.497
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.369	7.481
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.908	3.915
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		88.722	148.370
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		9.256	10.306
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		659.256	638.806
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		770.481	810.872
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.673.591	13.099.762
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		12.673.591	13.099.762
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.817.137)	(3.517.691)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.817.137)	(3.517.691)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio		(297.249)	(299.446)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.114.386)	(3.817.137)
20.000	TOTAL PASIVOS		9.329.686	10.093.497

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	585.905	643.406
35.120	Intereses por inversiones	3.587	6.940
35.130	Reajustes por activos securitizados	155.016	277.851
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	13.035	38.514
35.100	TOTAL INGRESOS	757.543	966.711
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(51.767)	(53.456)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.843)	(18.936)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(783.728)	(814.231)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(226.058)	(385.438)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(21)	(7.754)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(31.329)	(71.090)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.779)	(12.127)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.129.434)	(1.370.660)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	74.642	104.503
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(297.249)	(299.446)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y por el ejercicio 2016 (M\$5.155). 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.369 (M\$7.481 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	717	353
Cuentas de resultado	IPC	2.752	5.011
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	71.173	99.139
Totales		74.642	104.503

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Security Plus	\$	78.919	88.547
Totales		78.919	88.547

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios M\$		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	143	119	36.283	30.085
4 o más	9	15	7.251	20.885
Totales	152	134 (a)	43.534	50.970

(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 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 500 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2017 (518 al 31 de diciembre 2016), 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 60 meses (70 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	906.303	922.604	6.840.702	7.472.729	7.747.005	8.395.333	10,23
Aj. Tasa valorización	105.718	123.139	797.954	997.375	903.672	1.120.514	6,69
Prov. Activos securitizados	-	(5.155)	-	-	-	(5.155)	
Totales	1.012.021	1.040.588	7.638.656	8.470.104	8.650.677	9.510.692	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	61.075	35.571
Activos securitizados en mora (b)	43.534	50.970
Otros	1.676	1.664
Totales	106.285	88.205

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 recuperado histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	2.679	2.782
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	7.369	7.481

- (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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.448
Seguros	8.765	6.858
Otros	491	-
Totales	9.256	10.306

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, 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\$ 2017	M\$ 2016	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	382.559	402.001	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	365.419	385.175	nacional
Obligaciones por prepago								(88.722)	(148.370)	
Total porción corto plazo								659.256	638.806	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	69.848	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.514.459	1.894.937	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	234.854	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.019.078	6.360.290	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	70.723	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.924.415	1.813.783	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	118.176	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.215.639	3.030.752	nacional
Total largo plazo								12.673.591	13.099.762	

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 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.745.964)	-	(3.354.811)	-
Revalorización de excedentes	(71.173)	-	(97.290)	-
Déficit del Ejercicio	-	(297.249)	-	(293.863)
Saldo final	(3.817.137)	(297.249)	(3.452.101)	(293.863)
Saldo actualizado	-	-	(3.517.691)	(299.446)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (2.571)	(6.555)
Seguros	(a) (2.010)	(90)
Otros gastos	(a) (5.198)	(5.482)
Totales	(9.779)	(12.127)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	7.815	2.292
Liberación de provisiones	5.220	13.000
Ventas de viviendas	-	1.993
Bienes recuperados	-	21.047
Otros	-	182
Totales	13.035	38.514

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1) (32.954)	(34.615)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4) (1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (18.843)	(18.936)
Totales	(78.519)	(80.020)

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	493.805	406.053
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	78.919	88.547
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.012.021	1.045.743
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(5.155)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	106.285	88.205
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.638.656	8.470.104
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	679.009	577.650
	\$REAJUSTABLES	8.650.677	9.515.847
TOTAL ACTIVOS		9.329.686	10.093.497

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.369	7.481
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.908	3.915
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.722	148.370
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	9.256	10.306
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	659.256	638.806
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	97.978	158.676
	\$REAJUSTABLES	672.503	652.196
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		770.481	810.872

c) Pasivo largo plazo

31-12-2017

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	706.323	5,5%	634.599	5,5%	173.537	5,5%	-	5,5%	1.514.459
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	670.897	5,9%	527.143	5,9%	4.821.038	5,9%	-	5,9%	6.019.078
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.924.415	6,3%	1.924.415
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.215.639	6,3%	3.215.639
Total pasivo largo plazo		1.377.220		1.161.742		4.994.575		5.140.054		12.673.591

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	742.225	5,5%	666.852	5,5%	485.860	5,5%	-	5,5%	1.894.937
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	707.168	5,9%	630.566	5,9%	5.022.556	5,9%	-	5,9%	6.360.290
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.813.783	6,3%	1.813.783
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.030.752	6,3%	3.030.752
Total pasivo largo plazo		1.449.393		1.297.418		5.508.416		4.844.535		13.099.762

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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	51.945	28.641	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	441.860	377.412	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	78.919	88.547	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 25 láminas de securitización por M\$193.571 y M\$248.243, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	500
Saldo Insoluto Total	17.196.523	7.663.196
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.021	18.653
Tasa de Originacion	10,23%	10,06%
Plazo Transcurrido	18	177
Plazo Remanente	215	60
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	43,05%

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	500

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

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.615.602	1.871.794	643	348	228	63	5,50%
BSECS-6AA1	12.126.158	6.293.644	905	480	258	63	5,90%
BSECS-6B1	830.742	1.895.245	155	155	258	63	6,30%
BSECS-6C1	1.388.144	3.166.894	259	259	258	63	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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	6.144.197	5.974.886	5.762.458	5.990.001	5.609.789	5.973.868	5.873.482	5.786.228	5.666.761	5.465.936	5.548.608	5.372.036	5.221.510
1 cuota en mora	1.135.866	1.368.929	1.399.372	1.120.484	1.438.873	1.024.225	1.227.891	1.161.807	1.231.133	1.356.790	1.239.736	1.265.730	1.183.647
2 cuota en mora	590.470	537.758	704.550	761.148	640.502	651.436	553.087	681.798	756.699	751.447	722.103	787.571	904.893
3 cuota en mora	186.381	193.617	218.190	212.161	323.748	289.581	294.646	191.339	178.100	227.195	250.080	256.405	222.183
4 cuota en mora	98.135	65.897	10.156	19.295	33.953	70.801	38.697	111.373	38.750	106.951	73.775	52.069	114.669
5 cuota en mora	27.281	8.361	30.657	10.076	37.437	-	15.489	28.781	72.060	7.745	42.019	25.726	16.293
6 y mas cuotas en mora	101.565	102.583	110.676	79.778	71.337	77.822	46.361	46.361	47.593	28.299	28.299	25.619	-
Activos en liquidación	21.680	21.680	21.680	21.680	21.680	34.281	34.281	34.281	34.281	34.281	34.281	49.288	49.288
TOTAL	8.283.895	8.252.032	8.236.060	8.192.942	8.155.639	8.087.732	8.049.652	8.007.686	7.991.098	7.944.362	7.904.621	7.785.154	7.663.196

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	74,17%	72,41%	69,97%	73,11%	68,78%	73,86%	72,97%	72,26%	70,91%	68,80%	70,19%	69,00%	68,14%
1 cuota en mora	13,71%	16,59%	16,99%	13,68%	17,64%	12,66%	15,25%	14,51%	15,41%	17,08%	15,68%	16,26%	15,45%
2 cuota en mora	7,13%	6,52%	8,55%	9,29%	7,85%	8,05%	6,87%	8,51%	9,47%	9,46%	9,14%	10,12%	11,81%
3 cuota en mora	2,25%	2,35%	2,65%	2,59%	3,97%	3,58%	3,66%	2,39%	2,23%	2,86%	3,16%	3,29%	2,90%
4 cuota en mora	1,18%	0,80%	0,12%	0,24%	0,42%	0,88%	0,48%	1,39%	0,48%	1,35%	0,93%	0,67%	1,50%
5 cuota en mora	0,33%	0,10%	0,37%	0,12%	0,46%	0,00%	0,19%	0,36%	0,90%	0,10%	0,53%	0,33%	0,21%
6 y mas cuotas en mora	1,23%	1,24%	1,34%	0,97%	0,87%	0,96%	0,58%	0,58%	0,60%	0,36%	0,36%	0,33%	0,00%
Activos en liquidación	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,42%	0,43%	0,43%	0,43%	0,43%	0,43%	0,63%	0,64%
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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	384	378	365	378	354	379	376	369	364	355	361	354	348
1 cuota en mora	71	83	88	72	91	64	73	72	76	82	74	74	75
2 cuota en mora	36	31	39	44	38	39	35	41	46	46	46	50	54
3 cuota en mora	12	14	14	13	21	19	19	13	11	14	14	16	14
4 cuota en mora	6	3	1	1	2	5	3	8	3	7	5	3	8
5 cuota en mora	2	1	2	1	3	0	1	2	5	1	3	2	1
6 y mas cuotas en mora	7	7	8	6	5	5	3	3	3	2	2	2	0
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3
TOTAL	518	517	517	515	514	511	510	508	508	507	505	501	500

(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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	73,38%	71,76%	71,87%	74,13%	73,11%	70,60%	73,40%	68,87%	74,17%	73,73%	72,64%	71,65%	70,02%
1 cuota en mora	14,07%	16,98%	15,03%	13,71%	16,05%	17,02%	13,98%	17,70%	12,52%	14,31%	14,17%	14,96%	16,17%
2 cuota en mora	8,94%	6,30%	6,74%	6,95%	6,00%	7,54%	8,54%	7,39%	7,63%	6,86%	8,07%	9,06%	9,07%
3 cuota en mora	2,47%	3,05%	3,28%	2,32%	2,71%	2,71%	2,52%	4,09%	3,72%	3,73%	2,56%	2,17%	2,76%
4 cuota en mora	0,00%	0,95%	1,54%	1,16%	0,58%	0,19%	0,19%	0,39%	0,98%	0,59%	1,57%	0,59%	1,38%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,58%	0,39%	0,19%	0,39%	0,19%	0,58%	0,00%	0,20%	0,39%	0,98%	0,20%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,14%	0,95%	0,96%	1,35%	1,35%	1,55%	1,17%	0,97%	0,98%	0,59%	0,59%	0,59%	0,39%
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%
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 2017, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 31,86% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,71%. Estos índices al cierre de diciembre de 2016 estaban en 25,83% y 2,74% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	14.498	16.025	-	22.403	21.090	38.884	21.653	25.378	-	21.171	22.832	37.357	13.238
Total Prepagos	14.498	16.025	-	22.403	21.090	38.884	21.653	25.378	-	21.171	22.832	37.357	13.238
Prepagos Acumulados	4.386.874	4.402.900	4.402.900	4.425.303	4.446.393	4.485.277	4.506.930	4.532.308	4.532.308	4.553.478	4.576.310	4.613.667	4.626.905

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,08%	0,09%	0,00%	0,13%	0,12%	0,23%	0,13%	0,15%	0,00%	0,12%	0,13%	0,22%	0,08%
Total Prepagos	0,08%	0,09%	0,00%	0,13%	0,12%	0,23%	0,13%	0,15%	0,00%	0,12%	0,13%	0,22%	0,08%
Prepagos Acumulados	25,51%	25,60%	25,60%	25,73%	25,86%	26,08%	26,21%	26,36%	26,36%	26,48%	26,61%	26,83%	26,91%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	0	1	1	2	1	2	0	1	2	2	1
Total Prepagos	1	1	0	1	1	2	1	2	0	1	2	2	1
Prepagos Acumulados	234	235	235	236	237	239	240	242	242	243	245	247	248

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,11%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,22%	0,22%	0,11%
Total Prepagos	0,11%	0,11%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,22%	0,22%	0,11%
Prepagos Acumulados	25,83%	25,94%	25,94%	26,05%	26,16%	26,38%	26,49%	26,71%	26,71%	26,82%	27,04%	27,26%	27,37%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originación	10,16%	10,00%	0,00%	9,51%	9,61%	9,74%	9,57%	10,86%	0,00%	9,61%	11,04%	9,79%	10,46%
Plazo Transcurrido	170	165	-	165	168	170	168	169	-	175	175	177	179
Plazo Remanente	8	73	-	73	70	68	70	41	-	3	63	61	59

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 2017 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 26,91% y a septiembre de 2016 fue de un 25,51% obteniendo un alza de 1,40% 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

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	25	21	21	24	22	22	23	27	27	24	24	22	22
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3
Activos Liquidados	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,76%	2,32%	2,32%	2,65%	2,43%	2,43%	2,54%	2,98%	2,98%	2,65%	2,65%	2,43%	2,43%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,33%	0,33%
Activos Liquidados	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	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 2017 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,07% y a diciembre 2016 fue de un 2,26% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,10%	10,09%	10,09%	10,09%	10,09%	10,08%	10,08%	10,08%	10,07%	10,07%	10,07%	10,06%	10,06%
Relación Deuda/Garantía	46,64%	46,24%	45,99%	45,65%	45,34%	45,13%	44,73%	44,39%	44,08%	43,83%	43,42%	43,48%	43,05%
Plazo Transcurrido	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177
Plazo Remanente	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	60	60

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 43,05% a diciembre de 2017 y el mismo indicador a diciembre 2016 llega a un 46,64%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero – CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Deloitte.

Febrero 28, 2018
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	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		352.332	305.704
11.020	Valores negociables		-	59.962
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		904.582	937.779
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		905.475	941.100
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(893)	(3.321)
11.200	Otros activos circulantes		74.462	46.058
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.331.376	1.349.503
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.868.629	4.624.401
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.868.629	4.624.401
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		3.868.629	4.624.401
10.000	TOTAL ACTIVOS		5.200.005	5.973.904
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.021	7.121
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.816	7.831
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		40.372	66.004
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.554	10.777
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		105.847	203.908
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		167.580	297.635
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		4.756.723	5.438.932
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		4.756.723	5.438.932
23.100	Reservas de excedentes anteriores		237.337	218.777
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		237.337	218.777
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		38.365	18.560
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		275.702	237.337
20.000	TOTAL PASIVOS		5.200.005	5.973.904

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	353.170	400.563
35.120	Intereses por inversiones	3.592	6.366
35.130	Reajustes por activos securitizados	87.751	167.981
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	23.409	18.862
35.100	TOTAL INGRESOS	467.922	593.772
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(47.348)	(48.983)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.795)	(18.842)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(227.742)	(266.979)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(87.546)	(167.538)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(6.189)	(8.741)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(16.521)	(34.394)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(12.954)	(15.386)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(425.004)	(568.491)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(4.553)	(6.721)
23.200	EXCEDENTES DEL PERIODO	38.365	18.560

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 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\$893 y M\$3.321 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016. 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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.021 (M\$7.121 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	145	-
Cuentas de resultado	IPC	(273)	(555)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(4.425)	(6.166)
Totales		(4.553)	(6.721)

Nota 5 – Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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	2017	2016
						M\$	M\$
Banco Security	28-09-2016	27-12-2016	90	0,32%	\$	-	59.962
Totales						-	59.962

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	130	118	36.109	33.556
4 o más	14	12	13.018	11.181
Totales	144	130 (a)	49.127	44.737

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 435 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (451 al 31 de diciembre 2016), 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 76 meses (87 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	803.571	821.496	3.433.247	4.036.686	4.236.818	4.858.182	11,49
Aj. Tasa valorización	101.904	119.604	435.382	587.715	537.286	707.319	6,88
Prov. Activos securitizados	(893)	(3.321)	-	-	(893)	(3.321)	
Totales	904.582	937.779	3.868.629	4.624.401	4.773.211	5.562.180	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	24.062	-
Activos securitizados en mora (b)	49.127	44.737
Otros	1.273	1.321
Totales	74.462	46.058

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 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	2.331	2.422
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	7.021	7.121

- (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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.320
Seguros	4.554	6.100
Otros	-	1.357
Totales	4.554	10.777

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M\$ 2017	Valor par M\$ 2016	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	87.295	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	146.219	182.617	nacional
Obligaciones por prepago								(40.372)	(66.004)	
Total porción corto plazo								105.847	203.908	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	521.040	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	33.599	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	764.135	1.090.027	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	55.475	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.503.103	1.441.082	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	48.541	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.315.202	1.260.943	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	43.340	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.174.283	1.125.840	nacional
Total largo plazo								4.756.723	5.438.932	

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 31-12-2017		M\$ 31-12-2016	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	232.912	-	208.647	-
Revalorización de excedentes	4.425	-	6.051	-
Excedentes del Ejercicio	-	38.365	-	18.214
Saldo final	237.337	38.365	214.698	18.214
Saldo actualizado	-	-	218.777	18.560

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (5.700)	(9.651)
Seguros	(a) (2.602)	(241)
Otros gastos	(a) (4.652)	(5.494)
Totales	(12.954)	(15.386)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	8.528	11.553
Ventas de viviendas	-	7.133
Bienes recuperados	14.881	-
Otros	-	176
Total	23.409	18.862

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

		M\$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.535)	(30.132)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.851)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.795)	(18.842)
Total		(74.052)	(75.453)

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	352.332	305.704
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	0	59.962
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	905.475	941.100
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(893)	(3.321)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	74.462	46.058
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.868.629	4.624.401
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	425.901	408.403
	\$REAJUSTABLES	4.774.104	5.565.501
TOTAL ACTIVOS		5.200.005	5.973.904

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.021	7.121
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.816	7.831
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	40.372	66.004
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.554	10.777
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	105.847	203.908
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	44.926	76.781
	\$REAJUSTABLES	122.654	220.854
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		167.580	297.635

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	273.820	4,5%	250.746	4,5%	239.569	4,5%	-	4,5%	764.135
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.503.103	4,5%	1.503.103
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.315.202	4,5%	1.315.202
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.174.283	4,5%	1.174.283
Total pasivo largo plazo		273.820		250.746		239.569		3.992.588		4.756.723

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	163.474	4,5%	149.698	4,5%	207.868	4,5%	-	4,5%	521.040
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	341.981	4,5%	313.162	4,5%	434.884	4,5%	-	4,5%	1.090.027
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.441.082	4,5%	1.441.082
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.260.943	4,5%	1.260.943
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.125.840	4,5%	1.125.840
Total pasivo largo plazo		505.455		462.860		642.752		3.827.865		5.438.932

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero.

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\$ 31-12-2017	M\$ 31-12-2016	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	87.553	27.526	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	264.779	278.178	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	-	59.962	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

El 21 de junio de 2017, existiendo los excedentes necesarios para cubrir el valor de laminas vigentes de la serie A, se procedió a rescatar todas las laminas, para luego pagar el 03 de julio de 2017, estas laminas, por un monto de \$183.371.657, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$50.585.285, con los excedentes según lo indica el contrato de emisión.

El 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 37 láminas de securitización por M\$54.035 y M\$233.957, respectivamente.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas C y D de “AA+” a “AAA” y de “AA” a “AAA”, respectivamente.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 38 láminas de securitización por M\$37.574 y M\$227.176, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A se ha pagado completamente. 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	435
Saldo Insoluto Total	13.594.589	4.211.513
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.078	10.853
Tasa de Originacion	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	162
Plazo Remanente	223	76
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	44,76%

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	435

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	13.586.657	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.438.631	900.388	182	182	234	81	4,50%
BSECS-7C	857.540	1.486.648	160	160	234	81	4,50%
BSECS-7D	750.348	1.300.817	140	140	234	81	4,50%
BSECS-7E	669.954	1.161.444	125	125	234	81	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	3.367.320	3.294.188	3.144.976	3.199.966	3.101.992	3.095.534	2.973.843	2.977.783	3.006.912	2.922.766	2.971.994	2.989.627	2.825.542
1 cuota en mora	785.186	810.269	667.783	656.715	634.017	678.261	709.106	637.206	646.827	654.384	616.920	592.989	649.239
2 cuota en mora	376.969	389.752	610.730	451.173	482.849	502.974	612.471	515.462	468.244	516.775	480.491	405.107	470.951
3 cuota en mora	164.889	168.480	126.326	231.107	234.805	148.221	78.653	215.403	147.363	141.039	132.624	154.706	118.743
4 cuota en mora	71.042	49.469	91.623	36.606	80.180	30.657	41.242	29.666	83.396	54.373	53.569	75.946	68.469
5 cuota en mora	21.412	30.952	37.759	33.712	-	38.241	24.386	11.041	8.441	33.256	19.723	29.612	47.486
6 y mas cuotas en mora(1)	33.230	39.581	55.874	68.576	88.943	71.042	68.121	68.550	47.915	47.513	38.295	13.372	31.059
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	7.252	7.252	7.252	7.252	7.252
TOTAL	4.820.047	4.782.691	4.735.071	4.677.857	4.622.786	4.564.929	4.507.822	4.455.110	4.409.098	4.370.107	4.313.616	4.261.360	4.211.488

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	69,86%	68,88%	66,42%	68,41%	67,10%	67,81%	65,97%	66,84%	68,20%	66,88%	68,90%	70,16%	67,09%
1 cuota en mora	16,29%	16,94%	14,10%	14,04%	13,72%	14,86%	15,73%	14,30%	14,67%	14,97%	14,30%	13,92%	15,42%
2 cuota en mora	7,82%	8,15%	12,90%	9,64%	10,44%	11,02%	13,59%	11,57%	10,62%	11,83%	11,14%	9,51%	11,18%
3 cuota en mora	3,42%	3,52%	2,67%	4,94%	5,08%	3,25%	1,74%	4,83%	3,34%	3,23%	3,07%	3,63%	2,82%
4 cuota en mora	1,47%	1,03%	1,93%	0,78%	1,73%	0,67%	0,91%	0,67%	1,89%	1,24%	1,24%	1,78%	1,63%
5 cuota en mora	0,44%	0,65%	0,80%	0,72%	0,00%	0,84%	0,54%	0,25%	0,19%	0,76%	0,46%	0,69%	1,13%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,69%	0,83%	1,18%	1,47%	1,92%	1,56%	1,51%	1,54%	1,09%	1,09%	0,89%	0,31%	0,74%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,17%	0,17%	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	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	321	316	302	308	300	303	297	296	303	297	302	304	291
1 cuota en mora	72	75	67	66	65	66	66	66	65	66	64	65	67
2 cuota en mora	31	34	53	42	44	47	57	48	45	50	47	40	51
3 cuota en mora	15	14	11	19	21	14	9	20	13	15	14	15	12
4 cuota en mora	6	5	7	3	7	3	4	3	8	4	5	8	6
5 cuota en mora	2	3	4	3	0	3	2	1	1	3	2	3	5
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	6	7	9	7	6	6	4	4	3	1	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
TOTAL	451	451	450	448	446	443	441	440	439	439	437	436	435

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al día	71,18%	70,07%	67,11%	68,75%	67,26%	68,40%	67,35%	67,27%	69,02%	67,65%	69,11%	69,72%	66,90%
1 cuota en mora	15,96%	16,63%	14,89%	14,73%	14,57%	14,90%	14,97%	15,00%	14,81%	15,03%	14,65%	14,91%	15,40%
2 cuota en mora	6,87%	7,54%	11,78%	9,38%	9,87%	10,61%	12,93%	10,91%	10,25%	11,39%	10,76%	9,17%	11,72%
3 cuota en mora	3,33%	3,10%	2,44%	4,24%	4,71%	3,16%	2,04%	4,55%	2,96%	3,42%	3,20%	3,44%	2,76%
4 cuota en mora	1,33%	1,11%	1,56%	0,67%	1,57%	0,68%	0,91%	0,68%	1,82%	0,91%	1,14%	1,83%	1,38%
5 cuota en mora	0,44%	0,67%	0,89%	0,67%	0,00%	0,68%	0,45%	0,23%	0,23%	0,68%	0,46%	0,69%	1,15%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,89%	0,89%	1,33%	1,56%	2,02%	1,58%	1,36%	1,36%	0,91%	0,91%	0,69%	0,23%	0,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	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 2017, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 32,91% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,50%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 30,14% y 2,60% 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												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	9.862	19.187	16.910	19.589	18.839	8.468	-	-	17.124	12.649	10.023
Total Prepagos	-	-	9.862	19.187	16.910	19.589	18.839	8.468	-	-	17.124	12.649	10.023
Prepagos Acumulados	2.572.426	2.572.426	2.582.287	2.601.475	2.618.384	2.637.974	2.656.813	2.665.281	2.665.281	2.665.281	2.682.405	2.695.054	2.705.076

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,12%	0,14%	0,14%	0,06%	0,00%	0,00%	0,13%	0,09%	0,07%
Prepagos Acumulados	18,92%	18,92%	18,99%	19,14%	19,26%	19,40%	19,54%	19,61%	19,61%	19,61%	19,73%	19,82%	19,90%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	2	2	3	2	1	0	0	2	1	1
Total Prepagos	0	0	1	2	2	3	2	1	0	0	2	1	1
Prepagos Acumulados	185	185	186	188	190	193	195	196	196	196	198	199	200

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%	0,26%	0,13%	0,13%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,13%	0,26%	0,26%	0,38%	0,26%	0,13%	0,00%	0,00%	0,26%	0,13%	0,13%
Prepagos Acumulados	23,63%	23,63%	23,75%	24,01%	24,27%	24,65%	24,90%	25,03%	25,03%	25,03%	25,29%	25,42%	25,54%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,83%	11,81%	11,09%	12,32%	11,83%	12,08%	0,00%	0,00%	11,71%	10,98%	10,51%
Plazo Transcurrido	-	-	150	155	154	155	159	158	-	-	155	167	159
Plazo Remanente	-	-	88	83	70	75	79	80	-	-	83	71	79

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 2017 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 19,90% y el de diciembre 2016 un 18,92% teniendo una variación al alza de un 0,98% 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 2017 el indicador muestra un 1,66% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2016 fue de un 2,12% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2017 y diciembre 2016, no hay viviendas vendidas.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	48,21%	47,84%	47,47%	47,06%	46,72%	46,39%	46,01%	45,55%	45,16%	44,76%	44,36%	43,96%	43,58%
Plazo Transcurrido	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
Plazo Remanente	87	86	85	84	84	83	82	81	80	79	78	77	76

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 48,21% en diciembre de 2016 a 43,58% en diciembre de 2017, 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	1.856.900	1.599.840	1.599.840	1.599.840	1.379.742	1.379.742	1.379.742	1.105.609	1.105.609	1.105.609	900.388	900.388	900.388
Saldo Insoluto Total	5.635.760	5.420.514	5.420.514	5.420.514	5.242.690	5.242.690	5.242.690	5.011.302	5.011.302	5.011.302	4.849.297	4.849.297	4.849.297
Valor Par Preferente	1.877.444	1.605.750	1.611.651	1.617.552	1.384.818	1.389.907	1.394.996	1.109.689	1.113.767	1.117.844	903.712	907.033	912.636
Valor Par Total	5.698.116	5.440.506	5.460.499	5.480.492	5.262.018	5.281.355	5.300.692	5.029.789	5.048.272	5.066.756	4.867.170	4.885.056	4.915.234

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,60	2,99	2,96	2,92	3,35	3,31	3,27	4,03	3,99	3,95	4,79	4,73	4,68
Razón Activos/Pasivos Total	0,86	0,88	0,87	0,86	0,88	0,87	0,86	0,89	0,88	0,87	0,89	0,88	0,87
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,63	2,99	2,97	2,94	3,37	3,34	3,32	4,04	4,00	3,97	4,81	4,77	4,72
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,85	2,06	1,97	2,02	2,27	2,28	2,20	2,71	2,73	2,66	3,32	3,35	3,18

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 2,60 en diciembre 2016 y 4,68 en diciembre 2017.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre diciembre 2016 y 2017, terminando esta razón en 3,18%.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.971	48.574	39.862	48.243	46.425	48.788	41.472	46.279	45.343	42.394	45.249	46.747	45.994
Ingresos deudores morosos	34.301	35.198	18.066	45.319	28.926	32.483	32.092	34.396	32.698	32.225	34.447	34.750	29.453
Ingresos por prepagado	-	-	9.840	19.234	17.076	19.697	19.880	8.633	-	-	17.277	12.744	10.356

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.577	12.049	18.416	10.390	12.508	8.535	4.975	13.989	7.275	5.569	14.047	8.896	8.167
Pago Ordinario de Capital	0	48.736	0	0	43.406	0	0	39.135	0	0	32.575	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	20.572	0	0	17.646	0	0	15.307	0	0	12.245	0	0
Prepagos Preferentes	0	208.632	0	0	175.994	0	0	235.723	0	0	172.842	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.

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

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					
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-9

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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.

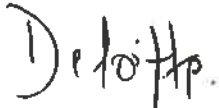
Opinión

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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

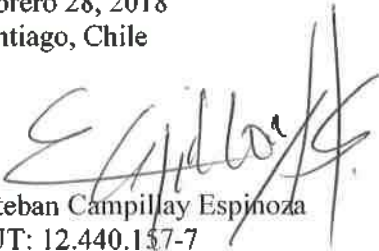
Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.



Febrero 28, 2018
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.137-7

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		996.262	1.086.837
11.020	Valores negociables		180.935	415.060
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.536.033	2.642.226
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.981.052	3.101.663
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(445.019)	(459.437)
11.200	Otros activos circulantes		751.937	722.176
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		4.465.167	4.866.299
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		18.424.019	20.794.444
13.110	Activo securitizado largo plazo		18.424.019	20.794.444
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		87.799	97.475
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(161.890)	(180.641)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		18.349.928	20.711.278
10.000	TOTAL ACTIVOS		22.815.095	25.577.577
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		15.212	20.245
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.350	3.356
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		930	931
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		262.544	297.060
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		45.150	332.811
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.311.234	1.509.221
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.639.194	2.164.420
22.010	Obligaciones por titulos deuda de securitización (largo plazo)		22.361.285	24.773.347
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		22.361.285	24.773.347
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.360.190)	(1.390.695)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.360.190)	(1.390.695)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		174.806	30.505
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.185.384)	(1.360.190)
20.000	TOTAL PASIVOS		22.815.095	25.577.577

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	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		1.370.147	1.651.723
35.120	Intereses por inversiones		13.538	22.342
35.130	Reajustes por activos securitizados		383.708	698.272
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		18.751	18.752
35.190	Otros ingresos		424.847	113.523
35.100	TOTAL INGRESOS		2.210.991	2.504.612
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(128.307)	(131.714)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(13.464)	(13.539)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.586)	(5.072)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.239.286)	(1.335.843)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(417.695)	(751.731)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(58.173)	(99.517)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(93.282)	(79.311)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(9.676)	(9.676)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(91.778)	(82.772)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(2.060.359)	(2.512.383)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		24.174	38.276
23.200	DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO		174.806	30.505

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión para el Mercado Financiero 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 2017 y 2016.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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\$445.019 y M\$459.437 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.212 (M\$20.245 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	(187)	(1.066)
Cuentas de resultados	IPC	(1.000)	148
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	25.361	39.194
Totales		24.174	38.276

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	180.935	415.060
Totales		180.935	415.060

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	391	400	101.315	104.482
4 o más	141	164	484.809	509.106
Totales	532	564 (a)	586.124	613.588

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.606 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.660 al 31 de diciembre 2016), 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 120 meses (131 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	2.627.840	2.705.830	16.241.036	18.140.665	18.868.876	20.846.495	9,88
Aj. Tasa valorización	353.212	395.833	2.182.983	2.653.779	2.536.195	3.049.612	6,9
Prov. Activos securitizados	(445.019)	(459.437)	-	-	(445.019)	(459.437)	
Totales	2.536.033	2.642.226	18.424.019	20.794.444	20.960.052	23.436.670	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	123.812	30.541
Activos Securitizados en mora (b)	586.124	613.588
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.602
Otros	30.615	66.445
Totales	751.937	722.176

- 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 2n).
- 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 2m) y el detalle siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Menor Valor

RUT	Sociedad	31-12-2017		31-12-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(3.292)	28.428	(3.292)	31.720
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.384)	59.371	(6.384)	65.755
Totales		(9.676)	87.799	(9.676)	97.475

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Mayor valor

RUT	Sociedad	31-12-2017		31-12-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	18.751	(161.890)	18.752	(180.641)
Totales		18.751	(161.890)	18.752	(180.641)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	8.177	13.197
Administración maestra (b)	7.035	7.048
Totales	15.212	20.245

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	8.218	20.984
Provisión gastos legales (1)	-	221.679
Seguros	36.608	67.097
Otros	324	23.051
Totales	45.150	332.811

- (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 Andes S.A.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	575.327	664.340	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	506.552	580.508	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	491.899	561.433	nacional
Obligaciones por prepago								(262.544)	(297.060)	
Total porción corto plazo								1.311.234	1.509.221	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	146.189	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	3.380.866	4.361.268	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.450.996	1.453.728	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	850.736	852.337	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	700.285	701.604	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	785.960	787.439	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	67.451	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.840.538	1.715.349	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	133.531	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	3.107.089	3.977.237	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.528.824	1.531.703	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	529.741	530.738	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	259.079	259.567	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	500.815	501.759	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	50.601	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.380.751	1.286.846	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	131.337	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	3.068.332	3.887.561	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.049.961	1.051.937	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	338.299	338.936	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	177.956	178.291	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	266.921	267.423	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	42.157	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.144.136	1.089.624	nacional
Total largo plazo								22.361.285	24.773.347	

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017		31-12-2016	
	M\$		M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.334.829)	-	(1.326.302)	-
Revalorización de excedentes	(25.361)	-	(38.463)	-
Excedentes del ejercicio	-	174.806	-	29.936
Saldo final	(1.360.190)	174.806	(1.364.765)	29.936
Saldo actualizado	-	-	(1.390.695)	30.505

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	64.544	16.499
Ventas de viviendas	38.601	77.409
Bienes recuperados	81.550	19.056
Otros ingresos	240.152	559
Totales	424.847	113.523

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(67.520)	(57.768)
Seguros	(a)	(6.593)	(1.995)
Otros gastos	(a)	(17.665)	(23.009)
Totales		(91.778)	(82.772)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

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

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(100.087)	(103.452)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(28.220)	(28.262)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.586)	(5.072)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.464)	(13.539)
Totales		(150.469)	(153.533)

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes 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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 Andes S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 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 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	996.262	1.086.837
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	180.935	415.060
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.981.052	3.101.663
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(445.019)	(459.437)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	751.937	722.176
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	18.424.019	20.794.444
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	87.799	97.475
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(161.890)	(180.641)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.484.115	1.764.636
	\$REAJUSTABLES	21.330.980	23.812.941
TOTAL ACTIVOS		22.815.095	25.577.577

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	15.212	20.245
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.350	3.356
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	930	931
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	262.544	297.060
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	45.150	332.811
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.311.234	1.509.221
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	307.694	629.871
	\$REAJUSTABLES	1.331.500	1.534.549
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.639.194	2.164.420

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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	1.075.598	4,0%	838.480	4,0%	1.466.788	4,0%	-	-	3.380.866
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.450.996	5,0%	1.450.996
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	850.736	5,5%	850.736
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	700.285	6,0%	700.285
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	785.960	7,0%	785.960
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.840.538	7,5%	1.840.538
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	944.807	4,0%	854.543	4,0%	1.307.739	4,0%	-	-	3.107.089
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.528.824	5,0%	1.528.824
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	529.741	5,5%	529.741
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	259.079	6,0%	259.079
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	500.815	7,0%	500.815
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.380.751	7,5%	1.380.751
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	918.545	4,7%	837.099	4,7%	1.312.688	4,7%	-	-	3.068.332
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.049.961	5,2%	1.049.961
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	338.299	5,2%	338.299
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	177.956	5,2%	177.956
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	266.921	5,2%	266.921
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.144.136	5,2%	1.144.136
Total pasivo largo plazo		2.938.950		2.530.122		4.087.215		12.804.998		22.361.285

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	1.239.109	4,0%	988.812	4,0%	2.133.347	4,0%	0	4,0%	4.361.268
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.453.728	5,0%	1.453.728
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	852.337	5,5%	852.337
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	701.604	6,0%	701.604
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	787.439	7,0%	787.439
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.715.349	7,5%	1.715.349
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.087.404	4,0%	992.148	4,0%	1.897.684	4,0%	0	4,0%	3.977.236
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.531.703	5,0%	1.531.703
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	530.738	5,5%	530.738
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	259.567	6,0%	259.567
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	501.759	7,0%	501.759
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.286.846	7,5%	1.286.846
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.048.387	4,7%	956.034	4,7%	1.883.141	4,7%	0	4,7%	3.887.562
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.051.937	5,2%	1.051.937
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	338.936	5,2%	338.936
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	178.291	5,2%	178.291
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	267.423	5,2%	267.423
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.089.624	5,2%	1.089.624
Total pasivo largo plazo		3.374.900		2.936.994		5.914.172		12.547.281		24.773.347

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
	Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	46.282	61.104	Cumple
Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	949.980	1.025.733	Cumple
Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	180.935	415.060	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibidos 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-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 26 – Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

A marzo de 2017, la demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. con fecha 2 de octubre de 2012, fue rechazada por el árbitro que conocía de ella, y los plazos para impugnarla se encuentran vencidos.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B1, B2 y B3 de “AA+” a “AAA”.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 61 láminas de securitización por M\$517.247 y M\$432.704, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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	1606
Saldo Insoluto Total	15.507.655	18.656.719
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.518	13.293
Tasa de Originación	10,41%	10,02%
Plazo Transcurrido	16	128
Plazo Remanente	224	120
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	54,07%

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	1606

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES 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-9A1	15.502.724	3.917.583	1157	582	231	102	4,00%
BSECS-9B1	1.398.863	1.433.406	522	522	231	102	5,00%
BSECS-9C1	734.269	839.429	274	274	231	102	5,50%
BSECS-9D1	546.682	690.160	204	204	231	102	6,00%
BSECS-9E1	589.559	772.779	220	220	231	102	7,00%
BSECS-9F1	830.742	1.807.551	310	310	231	102	7,50%
BSECS-11A2	12.809.511	3.578.394	956	497	219	102	4,00%
BSECS-11B2	1.473.898	1.510.294	550	550	219	102	5,00%
BSECS-11C2	482.367	522.702	180	180	219	102	5,50%
BSECS-11D2	214.385	255.332	80	80	219	102	6,00%
BSECS-11E2	401.972	492.427	150	150	219	102	7,00%
BSECS-11F2	669.954	1.356.006	250	250	219	102	7,50%
BSECS-12A3	10.772.852	3.519.593	804	431	204	102	4,70%
BSECS-12B3	1.023.689	1.036.744	382	382	204	102	5,20%
BSECS-12C3	321.578	334.038	120	120	204	102	5,20%
BSECS-12D3	160.789	175.703	60	60	204	102	5,20%
BSECS-12E3	241.183	263.555	90	90	204	102	5,20%
BSECS-12F3	734.269	1.129.717	274	274	204	102	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	AAA	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	A	BBB-	A+
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	BBB	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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	13.342.526	12.783.945	12.239.863	12.371.870	12.103.192	12.474.481	12.198.942	12.533.035	12.446.664	12.397.570	12.331.673	12.052.142	12.107.989
1 cuota en mora	2.744.612	3.000.856	3.239.895	3.160.787	3.393.422	3.025.403	3.050.004	2.743.138	2.571.791	2.634.954	2.437.559	2.488.100	2.471.110
2 cuota en mora	1.598.884	1.831.706	1.876.620	1.852.770	1.805.471	1.679.493	1.836.396	1.581.573	1.723.147	1.642.806	1.863.489	1.886.401	1.660.386
3 cuota en mora	687.828	552.015	728.025	582.833	597.652	567.585	544.324	624.879	473.202	695.573	501.554	558.982	570.238
4 cuota en mora	357.782	425.045	383.723	382.651	316.004	293.440	250.134	361.668	409.797	208.972	325.839	333.878	350.600
5 cuota en mora	366.840	261.764	252.572	236.842	215.939	240.915	257.450	175.447	245.927	242.416	228.454	274.895	245.980
6 y mas cuotas en mora(1)	1.457.926	1.541.590	1.536.203	1.491.745	1.501.687	1.490.834	1.501.366	1.472.343	1.466.582	1.378.550	1.301.237	1.249.356	1.250.428
Activos en liquidación	34.739	51.232	51.232	65.160	65.160	51.232	51.232	80.662	80.662	112.636	115.266	96.951	99.436
TOTAL	20.556.398	20.396.922	20.256.902	20.079.498	19.933.368	19.772.150	19.638.615	19.492.083	19.337.109	19.200.841	18.989.805	18.843.755	18.656.731

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	64,91%	62,68%	60,42%	61,61%	60,72%	63,09%	62,12%	64,30%	64,37%	64,57%	64,94%	63,96%	64,90%
1 cuota en mora	13,35%	14,71%	15,99%	15,74%	17,02%	15,30%	15,53%	14,07%	13,30%	13,72%	12,84%	13,20%	13,25%
2 cuota en mora	7,78%	8,98%	9,26%	9,23%	9,06%	8,49%	9,35%	8,11%	8,91%	8,56%	9,81%	10,01%	8,90%
3 cuota en mora	3,35%	2,71%	3,59%	2,90%	3,00%	2,87%	2,77%	3,21%	2,45%	3,62%	2,64%	2,97%	3,06%
4 cuota en mora	1,74%	2,08%	1,89%	1,91%	1,59%	1,48%	1,27%	1,86%	2,12%	1,09%	1,72%	1,77%	1,88%
5 cuota en mora	1,78%	1,28%	1,25%	1,18%	1,08%	1,22%	1,31%	0,90%	1,27%	1,26%	1,20%	1,46%	1,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	7,09%	7,56%	7,58%	7,43%	7,53%	7,54%	7,64%	7,55%	7,58%	7,18%	6,85%	6,63%	6,70%
Activos en liquidación	0,17%	0,25%	0,25%	0,32%	0,33%	0,26%	0,26%	0,41%	0,42%	0,59%	0,61%	0,51%	0,53%
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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	1096	1058	1019	1036	1028	1066	1046	1077	1074	1081	1079	1061	1074
1 cuota en mora	214	236	263	259	268	236	247	224	212	209	205	210	208
2 cuota en mora	131	146	147	139	143	135	144	131	144	141	150	155	135
3 cuota en mora	55	43	53	46	47	45	44	43	36	55	42	43	48
4 cuota en mora	26	33	31	28	22	22	20	29	31	17	26	26	25
5 cuota en mora	28	20	19	20	16	16	20	14	20	18	16	21	19
6 y mas cuotas en mora(1)	110	120	121	118	118	118	115	114	112	106	100	96	97
Activos en liquidación	4	5	5	6	6	5	5	7	7	9	10	9	9
TOTAL	1660	1656	1653	1646	1642	1638	1636	1632	1629	1627	1618	1612	1606

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	66,02%	63,89%	61,65%	62,94%	62,61%	65,08%	63,94%	65,99%	65,93%	66,44%	66,69%	65,82%	66,87%	
1 cuota en mora	12,89%	14,25%	15,91%	15,74%	16,32%	14,41%	15,10%	13,73%	13,01%	12,85%	12,67%	13,03%	12,95%	
2 cuota en mora	7,89%	8,82%	8,89%	8,44%	8,71%	8,24%	8,80%	8,03%	8,84%	8,67%	9,27%	9,62%	8,41%	
3 cuota en mora	3,31%	2,60%	3,21%	2,79%	2,86%	2,75%	2,69%	2,63%	2,21%	3,38%	2,60%	2,67%	2,99%	
4 cuota en mora	1,57%	1,99%	1,88%	1,70%	1,34%	1,34%	1,22%	1,78%	1,90%	1,04%	1,61%	1,61%	1,56%	
5 cuota en mora	1,69%	1,21%	1,15%	1,22%	0,97%	0,98%	1,22%	0,86%	1,23%	1,11%	0,99%	1,30%	1,18%	
6 y más cuotas en mora(1)	6,63%	7,25%	7,32%	7,17%	7,19%	7,20%	7,03%	6,99%	6,88%	6,52%	6,18%	5,96%	6,04%	
Activos en liquidación	0,24%	0,30%	0,30%	0,36%	0,37%	0,31%	0,31%	0,43%	0,43%	0,55%	0,62%	0,56%	0,56%	
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 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 35,10% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 9,90%. Estos valores al cierre de diciembre del año anterior eran 35,09% y 10,61% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, 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 98% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	42.261	39.045	40.492	31.997	29.826	52.980	20.099	15.141	52.337	-	93.767	42.261	69.112	
Total Prepagos	42.261	39.045	40.492	31.997	29.826	52.980	20.099	15.141	52.337	-	93.767	42.261	69.112	
Prepagos Acumulados	3.641.176	3.680.221	3.720.713	3.752.710	3.782.536	3.835.516	3.855.615	3.870.756	3.923.093	3.923.093	4.016.859	4.059.120	4.128.232	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
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	0,11%	0,10%	0,10%	0,08%	0,08%	0,14%	0,05%	0,04%	0,13%	0,00%	0,24%	0,11%	0,18%	
Total Prepagos	0,11%	0,10%	0,10%	0,08%	0,08%	0,14%	0,05%	0,04%	0,13%	0,00%	0,24%	0,11%	0,18%	
Prepagos Acumulados	9,32%	9,42%	9,52%	9,61%	9,68%	9,82%	9,87%	9,91%	10,04%	10,04%	10,28%	10,39%	10,57%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	3	3	3	3	3	4	2	1	3	0	8	4	5	
Total Prepagos	3	3	3	3	3	4	2	1	3	0	8	4	5	
Prepagos Acumulados	273	276	279	282	285	289	291	292	295	295	303	307	312	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
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	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,17%	0,09%	0,04%	0,13%	0,00%	0,34%	0,17%	0,21%	
Total Prepagos	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,17%	0,09%	0,04%	0,13%	0,00%	0,34%	0,17%	0,21%	
Prepagos Acumulados	11,65%	11,78%	11,91%	12,04%	12,16%	12,33%	12,42%	12,46%	12,59%	12,59%	12,93%	13,10%	13,32%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
	Tasa de Originacion	9,57%	9,90%	9,75%	10,37%	10,51%	9,68%	11,57%	9,30%	9,18%	0,00%	10,11%	9,79%	
Plazo Transcurrido	119	122	118	125	105	120	147	106	112	-	131	128		125
Plazo Remanente	154	118	122	110	135	120	93	134	128	-	109	103		115

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

A diciembre de 2017, el índice porcentual acumulado de prepago fue 10,57% y a diciembre de 2016 un 9,32% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	2.692.315	2.847.998	2.901.529	2.763.956	2.743.639	2.707.371	2.622.113	2.627.057	2.755.050	2.583.410	2.563.128	2.624.858	2.712.177	
Activos en Proceso de Liquidación	34.739	51.232	51.232	65.160	65.160	51.232	51.232	80.662	80.662	112.636	115.266	96.951	99.436	
Activos Liquidados	6.559.252	6.559.252	6.559.252	6.590.576	6.605.475	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.619.403	6.637.718	6.648.833	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	6,87%	7,27%	7,40%	7,05%	7,00%	6,91%	6,69%	6,70%	7,03%	6,59%	6,54%	6,70%	6,92%	
Activos en Proceso de Liquidación	0,09%	0,13%	0,13%	0,17%	0,17%	0,13%	0,13%	0,21%	0,21%	0,29%	0,29%	0,25%	0,25%	
Activos Liquidados	16,74%	16,74%	16,74%	16,82%	16,85%	16,89%	16,89%	16,89%	16,89%	16,89%	16,89%	16,94%	16,96%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	190	203	208	198	197	192	187	186	193	185	178	177	187	
Activos en Proceso de Liquidación	4	5	5	6	6	5	5	7	7	9	10	9	9	
Activos Liquidados	412	412	412	415	416	417	417	417	417	417	417	418	419	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	8,11%	8,67%	8,88%	8,45%	8,41%	8,20%	7,98%	7,94%	8,24%	7,90%	7,60%	7,56%	7,98%	
Activos en Proceso de Liquidación	0,17%	0,21%	0,21%	0,26%	0,26%	0,21%	0,21%	0,30%	0,30%	0,38%	0,43%	0,38%	0,38%	
Activos Liquidados	17,59%	17,59%	17,59%	17,72%	17,76%	17,81%	17,81%	17,81%	17,81%	17,81%	17,81%	17,85%	17,89%	

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 2016 y diciembre 2017, se han liquidado 7 viviendas.

A diciembre 2017 los casos en proceso judicial alcanzaron el 6,92% del total de la cartera vigente y a diciembre 2016 un 6,87%. 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%
Relación Deuda/Garantía	57,53%	57,24%	56,98%	56,73%	56,44%	56,12%	55,80%	55,52%	55,21%	54,90%	54,61%	54,38%	54,07%
Plazo Transcurrido	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
Plazo Remanente	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	122	121	120

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 57,53% a diciembre de 2016 y 54,07% a diciembre de 2017. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	13.861.963	13.095.304	13.095.304	13.095.304	12.431.107	12.431.107	12.431.107	11.804.259	11.804.259	11.804.259	11.015.570	11.015.570	11.015.570
Saldo Insoluto Total	26.205.267	25.505.991	25.505.991	25.505.991	24.910.332	24.910.332	24.910.332	24.353.185	24.353.185	24.353.185	23.635.414	23.635.414	23.635.414
Valor Par Preferente	14.005.978	13.140.671	13.186.029	13.231.387	12.474.183	12.517.245	12.560.308	11.845.154	11.886.050	11.926.945	11.053.731	11.091.898	11.157.971
Valor Par Total	26.529.680	25.611.863	25.717.738	25.823.614	25.014.316	25.118.288	25.222.259	24.455.388	24.557.590	24.659.793	23.735.304	23.835.184	23.995.073

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	1,48	1,56	1,55	1,53	1,60	1,59	1,58	1,65	1,64	1,63	1,72	1,71	1,71	1,69
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,80	0,80	0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,50	1,56	1,56	1,55	1,61	1,60	1,59	1,65	1,64	1,63	1,73	1,73	1,73	1,72
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,98	0,98	0,94	0,96	0,98	1,01	0,99	1,06	1,06	1,06	1,13	1,11	1,11	1,12

La razón de tasa preferente a diciembre 2017 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,69 al cierre de diciembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,12, superior a la del diciembre de 2016 que fue de 0,98.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	155.604	143.677	133.136	152.153	130.381	153.031	146.517	138.782	153.556	142.050	145.323	143.871	143.871	144.787
Ingresos deudores morosos	99.652	101.317	101.389	126.033	108.029	123.275	102.291	105.807	111.419	106.517	112.553	104.821	104.821	98.272
Ingresos por prepago	47.292	39.484	40.940	33.547	32.377	53.464	20.190	15.242	53.179	-	96.784	57.015	57.015	70.116

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	16.722	16.278	24.322	25.590	52.662	26.386	26.877	28.226	8.429	53.531	20.798	55.406	55.406	30.106
Pago Ordinario de Capital	0	319.251	0	0	310.462	0	0	306.267	0	0	300.393	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	144.196	0	0	135.642	0	0	129.528	0	0	122.803	0	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	113.151	0	0	112.656	0	0	113.315	0	0	113.123	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	448.325	0	0	351.626	0	0	322.255	0	0	489.035	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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero – CMF, antes 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 de 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

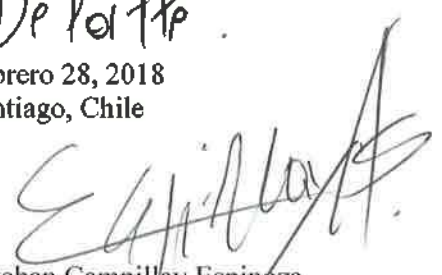
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-10 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

De parte .
Febrero 28, 2018
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: 510

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		628.752	662.924
11.020	Valores negociables		140.270	110.812
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.959.998	2.034.841
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.971.578	2.055.817
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(11.580)	(20.976)
11.200	Otros activos circulantes		117.147	136.099
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.846.167	2.944.676
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.345.240	12.134.426
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.345.240	12.134.426
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		10.345.240	12.134.426
10.000	TOTAL ACTIVOS		13.191.407	15.079.102
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.405	11.702
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.020	4.027
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		91.523	144.790
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		41.684	23.549
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		922.703	1.005.395
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.073.305	1.191.457
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		14.211.305	15.844.592
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		14.211.305	15.844.592
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.956.947)	(1.755.547)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.956.947)	(1.755.547)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(136.256)	(201.400)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.093.203)	(1.956.947)
20.000	TOTAL PASIVOS		13.191.407	15.079.102

Las notas adjuntas números 1 al 27 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: 510

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

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		646.355	723.165
35.120	Intereses por inversiones		6.000	10.228
35.130	Reajustes por activos securitizados		224.685	423.300
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		55.231	26.765
35.100	TOTAL INGRESOS		932.271	1.183.458
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(101.464)	(104.515)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.147)	(16.169)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(620.273)	(690.052)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(267.222)	(484.805)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(11.621)	(18.437)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(61.431)	(95.030)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(20.469)	(20.615)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.106.536)	(1.437.251)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		38.009	52.393
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(136.256)	(201.400)

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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\$11.580 y M\$20.976 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.405 (M\$11.702 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	263	316
Cuentas de resultados	IPC	1.257	2.600
Déficit acumulados	IPC	36.489	49.477
Totales		38.009	52.393

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	140.270	110.812
Totales		140.270	110.812

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	337	330	72.799	68.209
4 o más	22	35	21.541	36.473
Totales	359	365 (a)	94.340	104.682

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.253 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.304 al 31 de diciembre 2016), 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 92 meses (103 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	1.658.715	1.698.104	8.703.591	10.023.032	10.362.306	11.721.136	10,38
Aj. Tasa valorización	312.863	357.713	1.641.649	2.111.394	1.954.512	2.469.107	4,9
Prov. Activos securitizados	(11.580)	(20.976)	-	-	(11.580)	(20.976)	
Totales	1.959.998	2.034.841	10.345.240	12.134.426	12.305.238	14.169.267	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	17.867	25.775
Activos Securitizados en mora (b)	94.340	104.682
Otros	4.940	5.642
Totales	117.147	136.099

- (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 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.715	7.003
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	11.405	11.702

- (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 2017 y 2016

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	8.404
Seguros	13.826	15.145
Otros	27.858	-
Totales	41.684	23.549

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 UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 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 230 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 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.014.226	1.150.185	nacional
Obligaciones por prepago								(91.523)	(144.790)	
Total porción corto plazo								922.703	1.005.395	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	197.915	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.341.781	5.987.398	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	32.852	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	889.046	1.205.855	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	67.266	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.820.365	1.753.650	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	26.906	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	728.135	701.470	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	68.761	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.860.823	1.792.612	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	168.913	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.571.155	4.403.607	nacional
Total largo plazo								14.211.305	15.844.592	

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 2017 y 2016

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 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017		31-12-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.920.458)	-	(1.674.259)	-
Revalorización de excedentes	(36.489)	-	(48.554)	-
Déficit del ejercicio	-	(136.256)	-	(197.645)
Saldo final	(1.956.947)	(136.256)	(1.722.813)	(197.645)
Saldo actualizado	-	-	(1.755.547)	(201.400)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (3.167)	(6.478)
Seguros	(a) (4.637)	(2.400)
Otros gastos	(a) (12.665)	(11.737)
Totales	(20.469)	(20.615)

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 2017 y 2016

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	20.529	16.948
Ventas de viviendas	34.702	9.613
Otros	-	204
Totales	55.231	26.765

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1) (82.651)	(85.674)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4) (1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.147)	(16.169)
Totales	(125.520)	(128.312)

		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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016

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

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	628.752	662.924
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	140.270	110.812
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.971.578	2.055.817
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(11.580)	(20.976)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	117.147	136.099
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.345.240	12.134.426
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	874.589	888.859
	\$REAJUSTABLES	12.316.818	14.190.243
TOTAL ACTIVOS		13.191.407	15.079.102

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.405	11.702
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.020	4.027
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	91.523	144.790
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	41.684	23.549
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	922.703	1.005.395
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	133.207	168.339
	\$REAJUSTABLES	940.098	1.023.118
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.073.305	1.191.457

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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	1.149.607	4,0%	1.220.762	4,0%	1.971.412	4,0%	-	-	4.341.781
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	889.046	4,0%	889.046
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.820.365	4,0%	1.820.365
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	728.135	4,0%	728.135
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.860.823	4,0%	1.860.823
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.571.155	4,0%	4.571.155
Total pasivo largo plazo		1.149.607		1.220.762		1.971.412		9.869.524		14.211.305

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	1.614.949	4,0%	1.493.107	4,0%	2.879.342	4,0%	-	4,0%	5.987.398
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.205.855	4,0%	1.205.855
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.753.650	4,0%	1.753.650
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	701.470	4,0%	701.470
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.792.612	4,0%	1.792.612
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.403.607	4,0%	4.403.607
Total pasivo largo plazo		1.614.949		1.493.107		2.879.342		9.857.194		15.844.592

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 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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	44.377	43.299	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	584.375	619.625	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	140.270	110.812	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 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-”.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de “AA+” a “AAA”, de “AA” a “AAA”, de “AA-” a “AAA” y de “BBB” a “A”, respectivamente.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$584.317.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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.

Securizadora Security S.A.
 Registro N° 510

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	1253
Saldo Insoluto Total	23.128.162	10.305.902
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.163	9.449
Tasa de Origenación	10,39%	10,29%
Plazo Transcurrido	19	142
Plazo Remanente	212	92
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	43,13%

1.2 Antecedentes de Origenación 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	1253

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	197.915	1.726	1.726	222	96	4,00%
BSECS-10B	141.000	32.852	705	705	222	96	4,00%
BSECS-10C	45.000	67.266	225	225	222	96	4,00%
BSECS-10D	18.000	26.906	90	90	222	96	4,00%
BSECS-10E	46.000	68.761	230	230	222	96	4,00%
BSECS-10F	113.000	168.913	565	565	222	96	4,00%

* Series emitidas y no colocadas

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	AAA	AA	AAA
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	A
BSECS-10E	BB	A	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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	8.262.751	8.156.014	7.772.023	8.040.005	7.817.044	7.947.149	7.654.594	7.599.872	7.458.887	7.276.365	7.542.685	7.346.255	7.282.153
1 cuota en mora	1.883.212	1.783.014	1.810.724	1.631.551	1.667.809	1.448.332	1.734.510	1.787.275	1.861.024	1.910.815	1.481.321	1.689.596	1.539.446
2 cuota en mora	762.916	906.179	1.021.331	921.588	860.435	947.797	943.402	961.464	783.256	944.447	981.964	826.615	909.020
3 cuota en mora	381.445	363.490	423.169	356.522	536.070	358.747	328.733	259.942	370.565	255.601	288.214	332.002	354.647
4 cuota en mora	120.699	132.276	163.415	154.947	144.576	201.361	95.830	84.280	102.798	75.303	61.743	105.745	92.882
5 cuota en mora	78.358	77.983	103.923	38.134	61.931	63.726	83.664	25.941	53.971	68.764	47.808	15.998	44.351
6 y mas cuotas en mora(1)	146.103	112.847	123.754	155.804	128.899	131.498	140.529	158.377	108.398	108.854	129.623	108.908	83.396
Activos en liquidación	28.595	28.595	28.595	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	22.440	11.084	20.480
TOTAL	11.635.484	11.531.802	11.418.339	11.298.551	11.216.763	11.098.610	10.981.261	10.877.151	10.738.899	10.640.148	10.533.357	10.425.120	10.305.895

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	71,01%	70,73%	68,07%	71,16%	69,69%	71,60%	69,71%	69,87%	69,46%	68,39%	71,61%	70,47%	70,66%
1 cuota en mora	16,19%	15,46%	15,86%	14,44%	14,87%	13,05%	15,80%	16,43%	17,33%	17,96%	14,06%	16,21%	14,94%
2 cuota en mora	6,56%	7,86%	8,94%	8,16%	7,67%	8,54%	8,59%	8,84%	7,29%	8,88%	9,32%	7,93%	8,82%
3 cuota en mora	3,28%	3,15%	3,71%	3,16%	4,78%	3,23%	2,99%	2,39%	3,45%	2,40%	2,74%	3,18%	3,44%
4 cuota en mora	1,04%	1,15%	1,43%	1,37%	1,29%	1,81%	0,87%	0,77%	0,96%	0,71%	0,59%	1,01%	0,90%
5 cuota en mora	0,67%	0,68%	0,91%	0,34%	0,55%	0,57%	0,76%	0,24%	0,50%	0,65%	0,45%	0,15%	0,43%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,26%	0,98%	1,08%	1,38%	1,15%	1,18%	1,28%	1,46%	1,01%	1,02%	1,23%	1,04%	0,81%
Activos en liquidación	0,25%	0,25%	0,25%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,21%	0,11%	0,20%
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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	939	939	909	935	911	936	907	906	893	882	918	894	894
1 cuota en mora	207	193	196	191	197	165	202	205	218	221	176	205	185
2 cuota en mora	83	100	108	93	91	106	103	108	88	108	111	100	110
3 cuota en mora	40	37	45	39	60	39	39	32	42	30	34	36	42
4 cuota en mora	11	13	16	15	15	22	10	9	13	9	7	12	10
5 cuota en mora	8	7	11	5	7	7	9	3	6	8	5	2	4
6 y mas cuotas en mora(1)	16	12	13	16	13	14	15	17	12	11	13	10	8
Activos en liquidación	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	2	-	-
TOTAL	1304	1301	1298	1294	1294	1289	1285	1280	1272	1269	1264	1259	1253

(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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	72,01%	72,18%	70,03%	72,26%	70,40%	72,61%	70,58%	70,78%	70,20%	69,50%	72,63%	71,01%	71,35%
1 cuota en mora	15,87%	14,83%	15,10%	14,76%	15,22%	12,80%	15,72%	16,02%	17,14%	17,42%	13,92%	16,28%	14,76%
2 cuota en mora	6,37%	7,69%	8,32%	7,19%	7,03%	8,22%	8,02%	8,44%	6,92%	8,51%	8,78%	7,94%	8,78%
3 cuota en mora	3,07%	2,84%	3,47%	3,01%	4,64%	3,03%	3,04%	2,50%	3,30%	2,36%	2,69%	2,86%	3,35%
4 cuota en mora	0,84%	1,00%	1,23%	1,16%	1,16%	1,71%	0,78%	0,70%	1,02%	0,71%	0,55%	0,95%	0,80%
5 cuota en mora	0,61%	0,54%	0,85%	0,39%	0,54%	0,54%	0,70%	0,23%	0,47%	0,63%	0,40%	0,16%	0,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,23%	0,92%	1,00%	1,24%	1,00%	1,09%	1,17%	1,33%	0,94%	0,87%	1,03%	0,79%	0,64%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,16%	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 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,34% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,14%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,99% y 2,97% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	17.204	22.912	15.275	38.335	-	35.642	34.570	20.822	54.695	15.248	11.470	24.252	25.673
Total Prepagos	17.204	22.912	15.275	38.335	-	35.642	34.570	20.822	54.695	15.248	11.470	24.252	25.673
Prepagos Acumulados	2.603.421	2.626.333	2.641.608	2.679.943	2.679.943	2.715.585	2.750.154	2.770.976	2.825.671	2.840.920	2.852.389	2.876.641	2.902.314

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

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	0,07%	0,10%	0,07%	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%
Total Prepagos	0,07%	0,10%	0,07%	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,14%	0,10%	0,11%
Prepagos Acumulados	11,26%	11,36%	11,42%	11,59%	11,59%	11,74%	11,89%	11,98%	12,22%	12,28%	12,33%	12,44%	12,55%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	2	2	3	-	4	4	2	7	2	2	4	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	4	3
Prepagos Acumulados	245	248	250	254	256	258	262	267	272	274	276	280	283

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

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%
Total Prepagos	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%
Prepagos Acumulados	14,29%	14,46%	14,58%	14,81%	14,93%	15,04%	15,28%	15,57%	15,86%	15,98%	16,09%	16,33%	16,50%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	11,29%	10,09%	11,18%	8,72%	0,00%	10,10%	10,14%	9,64%	10,19%	11,23%	10,88%	11,09%	9,75%
Plazo Transcurrido	138	138	139	134	-	138	135	139	138	146	144	146	144
Plazo Remanente	100	100	99	104	-	100	103	99	89	78	73	88	84

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 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 12,55% y a diciembre de 2016 fue de 11,26%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	708.878	692.797	723.959	732.646	760.870	712.548	642.594	530.756	435.304	509.781	463.072	424.780	436.180	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	28.595	28.595	28.595	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	22.440	11.084	20.480	
Activos Liquidados	1.876.667	1.876.667	1.876.667	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.905.533	1.905.533	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	3,07%	3,00%	3,13%	3,17%	3,29%	3,08%	2,78%	2,29%	1,88%	2,20%	2,00%	1,84%	1,89%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,10%	0,05%	0,09%	
Activos Liquidados	8,11%	8,11%	8,11%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,24%	8,24%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	69	68	71	74	78	75	69	58	49	55	50	46	45	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	2	-	-	
Activos Liquidados	149	149	149	151	151	151	151	151	151	151	151	152	152	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	4,02%	3,97%	4,14%	4,31%	4,55%	4,37%	4,02%	3,38%	2,86%	3,21%	2,92%	2,68%	2,62%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,17%	0,17%	0,17%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	8,69%	8,69%	8,69%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,86%	8,86%	

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 2016 y diciembre 2017, se han liquidado 3 viviendas.-

A diciembre 2017 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,89% y a diciembre 2016 un 3,07%, 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,29%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%	10,29%	10,29%		10,29%
Relación Deuda/Garantía	46,81%	46,51%	46,14%	45,85%	45,52%	45,20%	44,84%	44,57%	44,29%	43,99%	43,73%	43,44%		43,13%
Plazo Transcurrido	130	131	132	101	134	135	136	137	138	139	140	141		142
Plazo Remanente	103	102	101	46	100	99	98	97	96	95	94	93		92

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 43,13% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
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%
Saldo Insoluto preferente	7.054.671	6.608.949	6.608.949	6.608.949	6.153.531	6.153.531	6.153.531	5.705.875	5.705.875	5.705.875	5.303.760	5.303.760		5.303.760
Saldo Insoluto Total	16.797.358	16.344.468	16.344.468	16.344.468	15.895.431	15.895.431	15.895.431	15.459.775	15.459.775	15.459.775	15.076.998	15.076.998		15.076.998
Valor Par Preferente	7.124.169	6.630.663	6.652.368	6.674.073	6.173.731	6.193.939	6.214.147	5.724.626	5.743.365	5.762.103	5.321.171	5.338.589		5.369.435
Valor Par Total	16.962.842	16.398.160	16.451.840	16.505.519	15.947.628	15.999.832	16.052.036	15.510.566	15.561.340	15.612.113	15.126.498	15.176.015		15.263.704

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,65	1,74	1,73	1,71	1,82	1,80	1,78	1,91	1,88	1,86	1,99	1,97	1,94
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,71	0,70	0,69	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,69	0,70	0,69	0,68
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,67	1,75	1,74	1,73	1,83	1,81	1,80	1,91	1,90	1,88	1,99	1,98	1,96
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,19	1,24	1,19	1,24	1,28	1,30	1,26	1,34	1,32	1,29	1,43	1,40	1,39

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,39 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,96.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	108.154	114.967	99.639	117.885	111.272	115.050	101.648	111.236	110.296	104.868	103.809	106.585	109.807
Ingresos deudores morosos	72.139	71.916	59.290	74.055	61.473	62.338	57.440	77.489	66.808	63.458	62.178	65.153	69.061
Ingresos por prepago	17.542	23.026	15.324	38.303	-	35.932	34.934	21.119	55.271	15.544	12.016	24.533	26.270

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	12.809	15.562	14.045	32.741	23.056	16.857	21.613	23.842	20.875	15.764	17.659	16.343	16.070
pago ordinario de capital	0	159.131	0	0	218.255	0	0	209.267	0	0	198.497	0	0
Pago ordinario de interes	0	69.588	0	0	64.909	0	0	60.785	0	0	56.270	0	0
pago extra. pref	0	287.124	0	0	235.716	0	0	239.574	0	0	204.002	0	0
intereses subord.	0	11.756	0	0	10.806	0	0	10.479	0	0	67.492	0	0
capital subord.	0	91.529	0	0	78.451	0	0	74.117	0	0	9.346	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.

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 Comisión para el Mercado Financiero - CMF, antes 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 de 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 2017 y 2016 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 Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.



Febrero 28, 2018
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: 582

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		536.947	494.835
11.020	Valores negociables		120.704	100.267
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.771.223	1.819.510
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.789.805	1.841.849
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(18.582)	(22.339)
11.200	Otros activos circulantes		201.857	166.636
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.630.731	2.581.248
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		11.617.808	12.935.300
13.110	Activo securitizado largo plazo		11.617.808	12.935.300
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		295.049	324.513
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		11.912.857	13.259.813
10.000	TOTAL ACTIVOS		14.543.588	15.841.061
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.127	11.293
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.811	6.824
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		95.987	42.558
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		14.961	23.147
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.067.447	1.152.418
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.198.303	1.238.234
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.854.107	15.051.898
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		13.854.107	15.051.898
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(449.071)	(382.142)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(449.071)	(382.142)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(59.751)	(66.929)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(508.822)	(449.071)
20.000	TOTAL PASIVOS		14.543.588	15.841.061

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		01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	782.845	860.142
35.120	Intereses por inversiones	5.177	8.668
35.130	Reajustes por activos securitizados	238.897	429.585
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	68.358	37.239
35.100	TOTAL INGRESOS	1.095.277	1.335.634
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(97.307)	(99.000)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.166)	(16.221)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(679.028)	(735.808)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(259.872)	(460.106)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(9.427)	(15.854)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(31.851)	(28.349)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(29.463)	(29.463)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(39.863)	(32.158)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.170.886)	(1.424.587)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	15.858	22.025
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(59.751)	(66.929)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2017 y 2016.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontable en un 1,9%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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\$18.582 y M\$22.339 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.127 (M\$11.293 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

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 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	IPC	7.238	10.580
Cuentas de resultados	IPC	247	675
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	8.373	10.770
Totales		15.858	22.025

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	120.704	100.267
Totales		120.704	100.267

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	352	317	71.604	66.637
4 o más	43	41	36.625	40.430
Totales	395	358 (a)	108.229	107.067

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.201 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.228 al 31 de diciembre 2016), 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 110 meses (122 de 2016).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	1.561.256	1.587.348	10.134.277	11.147.934	11.695.533	12.735.282	9,25
Aj. Tasa valorización	228.549	254.501	1.483.531	1.787.366	1.712.080	2.041.867	5,74
Prov. Activos securitizados	(18.582)	(22.339)	-	-	(18.582)	(22.339)	
Totales	1.771.223	1.819.510	11.617.808	12.935.300	13.389.031	14.754.810	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	89.544	55.393
Activos securitizados en mora (b)	108.229	107.067
Otros	4.084	4.176
Totales	201.857	166.636

- (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 2n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 2m) y el detalle es el siguiente:

Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

RUT	Sociedad	31-12-2017		31-12-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(29.463)	295.049	(29.463)	324.513
Totales		(29.463)	295.049	(29.463)	324.513

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.437	6.594
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	11.127	11.293

- (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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	8.214
Seguros	14.251	14.933
Otros	710	-
Totales	14.961	23.147

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.163.434	1.194.976	nacional
Obligaciones por prepago									(95.987)	(42.558)	
Total porción corto plazo									1.067.447	1.152.418	
Bonos largo plazo											
582-27-04-09	BSECS-13A	296.365		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.866.477	8.246.589	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	18.030		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	488.516	574.348	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	27.621		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	748.382	717.514	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.084		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	354.506	339.864	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	35.762		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	968.959	928.978	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	163.400		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.427.267	4.244.605	nacional
Total largo plazo									13.854.107	15.051.898	

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 2017 y 2016

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017		31-12-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(440.698)	-	(364.448)	-
Revalorización de excedentes	(8.373)	-	(10.569)	-
Déficit del ejercicio	-	(59.751)	-	(65.681)
Saldo final	(449.071)	(59.751)	(375.017)	(65.681)
Saldo actualizado	-	-	(382.142)	(66.929)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	12.998	17.694
Ventas de viviendas	22.596	11.150
Bienes recuperados	32.764	8.266
Otros Ingresos	-	129
Totales	68.358	37.239

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(23.578)	(16.358)
Seguros (a)	(4.348)	(3.274)
Otros gastos (a)	(11.937)	(12.526)
Totales	(39.863)	(32.158)

(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 2017 y 2016

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.494)	(80.159)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.166)	(16.221)
Totales		(121.382)	(122.849)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado
Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	536.947	494.835
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	120.704	100.267
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.789.805	1.841.849
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(18.582)	(22.339)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	201.857	166.636
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11.617.808	12.935.300
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	295.049	324.513
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	840.926	739.399
	\$REAJUSTABLES	13.702.662	15.101.662
TOTAL ACTIVOS		14.543.588	15.841.061

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.127	11.293
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.811	6.824
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	95.987	42.558
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.961	23.147
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.067.447	1.152.418
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	110.948	65.705
	\$REAJUSTABLES	1.087.355	1.172.529
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.198.303	1.238.234

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.746.275	4,5%	1.599.136	4,5%	3.521.066	4,5%	-	4,5%	6.866.477
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	488.516	4,5%	488.516
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	748.382	4,5%	748.382
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	354.506	4,5%	354.506
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	968.959	4,5%	968.959
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.427.267	4,5%	4.427.267
Total pasivo largo plazo		1.746.275		1.599.136		3.521.066		6.987.630		13.854.107

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.927.096	4,5%	1.764.713	4,5%	3.784.496	4,5%	770.284	4,5%	8.246.589
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	574.348	4,5%	574.348
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	717.514	4,5%	717.514
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	339.864	4,5%	339.864
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	928.978	4,5%	928.978
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.244.605	4,5%	4.244.605
Total pasivo largo plazo		1.927.096		1.764.713		3.784.496		7.575.593		15.051.898

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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	35.295	36.242	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	501.652	458.593	Cumple
		Fitch Chile		Feller-Rate				
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	120.704	100.267	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

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

Nota 26 - Hechos Relevantes

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de “AA+” a “AAA”, de “AA” a “AAA”, de “AA-” a “AAA” y de “A+” a “AA”, respectivamente.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$501.597.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1201
Saldo Insoluto Total	20.102.786	11.630.219
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.351	11.207
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	124
Plazo Remanente	207	110
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	47,09%

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	1201

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	20.098.605	7.942.032	1500	1500	222	120	4,50%
BSECS-13B	1.205.916	483.174	225	225	222	120	4,50%
BSECS-13C	509.165	740.190	95	95	222	120	4,50%
BSECS-13D	241.183	350.617	45	45	222	120	4,50%
BSECS-13E	659.234	958.352	123	123	222	120	4,50%
BSECS-13F	3.012.111	4.378.811	562	562	222	120	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	AAA	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AAA	A	AA+
BSECS-13D	A	AAA	BBB	A+
BSECS-13E	BBB	AA	B+	BBB
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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	8.784.805	8.682.705	8.003.399	8.559.514	8.303.350	8.404.647	8.214.889	8.173.031	8.080.416	7.779.420	7.964.675	7.851.292	7.785.530	
1 cuota en mora	1.831.546	2.046.681	2.274.331	1.798.986	2.064.797	2.159.099	2.107.111	2.050.379	1.934.075	2.111.533	1.918.800	1.896.076	1.882.623	
2 cuota en mora	1.180.056	913.709	1.338.246	1.152.615	1.104.941	904.786	1.049.094	1.048.316	1.282.586	1.208.462	1.208.516	1.186.782	1.096.955	
3 cuota en mora	415.907	523.314	405.697	437.962	445.037	457.739	421.937	479.017	384.419	436.649	370.993	421.186	412.236	
4 cuota en mora	128.390	163.147	179.708	215.055	129.274	95.214	131.043	130.185	167.408	126.300	152.883	85.727	196.377	
5 cuota en mora	115.044	53.569	100.171	81.359	79.939	30.362	52.792	46.173	38.268	125.630	110.114	114.964	74.258	
6 y mas cuotas en mora	184.318	185.282	200.638	169.686	175.715	171.856	159.422	143.236	113.437	126.219	110.864	168.426	182.227	
Activos en liquidación	24.521	24.521	24.521	36.458	57.364	45.427	45.427	34.272	34.226	36.077	36.077	41.024	41.024	
TOTAL	12.640.066	12.568.408	12.502.190	12.415.176	12.303.053	12.223.704	12.136.288	12.070.338	12.000.609	11.914.212	11.836.846	11.724.454	11.630.205	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	69,50%	69,08%	64,02%	68,94%	67,49%	68,76%	67,69%	67,71%	67,33%	65,30%	67,29%	66,97%	66,94%	
1 cuota en mora	14,49%	16,28%	18,19%	14,49%	16,78%	17,66%	17,36%	16,99%	16,12%	17,72%	16,21%	16,17%	16,19%	
2 cuota en mora	9,34%	7,27%	10,70%	9,28%	8,98%	7,40%	8,64%	8,69%	10,69%	10,14%	10,21%	10,12%	9,43%	
3 cuota en mora	3,29%	4,16%	3,25%	3,53%	3,62%	3,74%	3,48%	3,97%	3,20%	3,66%	3,13%	3,59%	3,54%	
4 cuota en mora	1,02%	1,30%	1,44%	1,73%	1,05%	0,78%	1,08%	1,08%	1,39%	1,06%	1,29%	0,73%	1,69%	
5 cuota en mora	0,91%	0,43%	0,80%	0,66%	0,65%	0,25%	0,43%	0,38%	0,32%	1,05%	0,93%	0,98%	0,64%	
6 y mas cuotas en mora	1,46%	1,47%	1,60%	1,37%	1,43%	1,41%	1,31%	1,19%	0,95%	1,06%	0,94%	1,44%	1,57%	
Activos en liquidación	0,19%	0,20%	0,20%	0,29%	0,47%	0,37%	0,37%	0,28%	0,29%	0,30%	0,30%	0,35%	0,35%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	870	863	798	854	832	849	831	831	823	800	833	819	806	
1 cuota en mora	173	191	221	178	205	212	211	202	193	207	186	197	201	
2 cuota en mora	106	87	120	104	99	83	98	105	126	121	117	111	107	
3 cuota en mora	38	47	40	42	42	41	39	43	40	48	37	44	44	
4 cuota en mora	13	16	19	19	14	11	13	13	15	12	14	8	20	
5 cuota en mora	10	5	9	9	8	3	6	5	4	10	11	10	7	
6 y mas cuotas en mora	18	18	19	17	18	18	17	16	13	13	11	15	16	
Activos en liquidación	2	2	2	3	5	4	4	3	3	4	4	5	5	
TOTAL	1.228	1.227	1.226	1.223	1.218	1.217	1.215	1.215	1.214	1.211	1.209	1.204	1201	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	70,85%	70,33%	65,09%	69,83%	68,31%	69,76%	68,40%	68,40%	67,79%	66,06%	68,90%	68,02%	67,11%
1 cuota en mora	14,09%	15,57%	18,03%	14,55%	16,83%	17,42%	17,37%	16,63%	15,90%	17,09%	15,38%	16,36%	16,74%
2 cuota en mora	8,63%	7,09%	9,79%	8,50%	8,13%	6,82%	8,07%	8,64%	10,38%	9,99%	9,68%	9,22%	8,91%
3 cuota en mora	3,09%	3,83%	3,26%	3,43%	3,45%	3,37%	3,21%	3,54%	3,29%	3,96%	3,06%	3,65%	3,66%
4 cuota en mora	1,06%	1,30%	1,55%	1,55%	1,15%	0,90%	1,07%	1,07%	1,24%	0,99%	1,16%	0,66%	1,67%
5 cuota en mora	0,81%	0,41%	0,73%	0,74%	0,66%	0,25%	0,49%	0,41%	0,33%	0,83%	0,91%	0,83%	0,58%
6 y mas cuotas en mora	1,47%	1,47%	1,55%	1,39%	1,48%	1,48%	1,40%	1,32%	1,07%	1,07%	0,91%	1,25%	1,33%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,25%	0,41%	0,33%	0,33%	0,25%	0,25%	0,33%	0,33%	0,42%	0,42%
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 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 33,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,90%. A diciembre de 2016 la mora total era de 30,50% y la de 4 y más de 3,39%.

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 Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6.726	9.219	1.983	11.818	20.876	15.623	23.234	-	4.716	19.053	11.925	41.564	28.138
Total Prepagos	6.726	9.219	1.983	11.818	20.876	15.623	23.234	-	4.716	19.053	11.925	41.564	28.138
Prepagos Acumulados	1.501.123	1.510.341	1.512.324	1.524.142	1.545.018	1.560.642	1.583.876	1.583.876	1.588.592	1.607.645	1.619.571	1.661.135	1.689.273

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
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%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%
Total Prepagos	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%
Prepagos Acumulados	7,57%	7,61%	7,62%	7,68%	7,79%	7,87%	7,98%	7,98%	8,01%	8,10%	8,16%	8,37%	8,51%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	1	1	2	3	1	2	-	1	2	1	4	3	
Total Prepagos	1	1	1	2	3	1	2	-	1	2	1	4	3	
Prepagos Acumulados	133	134	135	137	140	141	143	143	144	146	147	151	154	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
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	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	
Total Prepagos	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	
Prepagos Acumulados	9,09%	9,16%	9,23%	9,36%	9,57%	9,64%	9,77%	9,77%	9,84%	9,98%	10,05%	10,32%	10,53%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Tasa de Originación	10,74%	9,61%	12,40%	11,13%	9,87%	7,16%	9,24%	0,00%	10,97%	8,47%	8,41%	8,71%	9,21%	
Plazo Transcurrido	112	102	109	103	112	113	118	-	120	118	112	117	114	
Plazo Remanente	126	136	33	114	116	125	116	-	118	103	126	121	117	

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

A diciembre de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 8,51% y a diciembre 2016 un 7,57%.

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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	821.323	855.204	897.349	929.714	840.252	667.637	677.759	660.931	689.761	665.057	646.554	587.423	680.777	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	24.521	24.521	24.521	36.458	57.364	45.427	45.427	34.226	34.226	36.077	36.077	41.024	41.024	
Activos Liquidados	1.212.877	1.212.877	1.212.877	1.212.877	1.212.877	1.224.813	1.224.813	1.236.015	1.236.015	1.236.015	1.236.015	1.236.015	1.236.015	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	4,09%	4,25%	4,46%	4,62%	4,18%	3,32%	3,37%	3,29%	3,43%	3,31%	3,22%	2,92%	3,39%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,18%	0,29%	0,23%	0,23%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,20%	0,20%	
Activos Liquidados	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,09%	6,09%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	77	78	82	86	78	63	65	64	66	64	60	54	63	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	3	5	4	4	3	3	4	4	5	5	
Activos Liquidados	94	94	94	94	94	95	95	96	96	96	96	96	96	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	5,26%	5,33%	5,60%	5,88%	5,33%	4,31%	4,44%	4,37%	4,51%	4,37%	4,10%	3,69%	4,31%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,14%	0,14%	0,21%	0,34%	0,27%	0,27%	0,21%	0,21%	0,27%	0,27%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidados	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,49%	6,49%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 3,39% al cierre de diciembre de 2017 y 4,09% a diciembre 2016. 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 2016 y diciembre 2017, se han liquidado 2 viviendas.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%
Relación Deuda/Garantía	50,35%	50,08%	49,81%	49,54%	49,30%	49,01%	48,73%	48,44%	48,15%	47,90%	47,66%	47,38%	47,09%	47,09%
Plazo Transcurrido	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	124
Plazo Remanente	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	110

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 47,09% a diciembre de 2017 y a diciembre de 2016 era de 50,35%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	9.320.684	8.992.454	8.992.454	8.992.454	8.656.626	8.656.626	8.656.626	8.252.564	8.252.564	8.252.564	7.942.032	7.942.032	7.942.032	7.942.032
Saldo Insoluto Total	16.038.855	15.758.653	15.758.653	15.758.653	15.471.155	15.471.155	15.471.155	15.112.391	15.112.391	15.112.391	14.853.176	14.853.176	14.853.176	14.853.176
Valor Par Preferente	9.423.822	9.025.630	9.058.795	9.091.960	8.688.557	8.720.485	8.752.412	8.283.005	8.313.442	8.343.880	7.971.324	8.000.617	8.050.042	8.050.042
Valor Par Total	16.216.343	15.816.821	15.874.942	15.933.063	15.528.217	15.585.277	15.642.338	15.168.148	15.223.886	15.279.625	14.907.974	14.962.757	15.055.193	15.055.193

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05		2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05		2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,41	1,40	1,46	1,45	1,44	1,49	1,48		1,46
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,42	1,41	1,47	1,46	1,45	1,49	1,48		1,48
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,95	0,97	0,89	0,95	0,96	0,98	0,96	0,99	0,98	0,95	1,01	1,00		0,99

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,46 al cierre de diciembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,99 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,48.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	92.525	97.795	81.551	100.095	91.698	98.611	86.713	93.706	89.958	90.597	92.823	93.670		91.474
Ingresos deudores morosos	59.867	66.612	50.588	70.528	59.805	68.224	51.459	67.973	61.341	62.970	63.940	60.002		55.536
Ingresos por prepago	6.737	9.311	2.023	11.913	21.231	15.684	23.216	-	4.764	19.129	11.949	41.861		28.433

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	11.825	15.321	11.971	37.904	22.883	17.723	16.488	25.824	15.632	17.989	19.565	15.366		21.352
pago ordinario capital	-	165.778	-	-	163.904	-	-	163.460	-	-	172.506	-		-
pago ordinario interes	-	103.257	-	-	99.180	-	-	96.036	-	-	91.399	-		-
pago extra. pref	-	162.844	-	-	170.857	-	-	241.673	-	-	138.322	-		-
intereses subord.	-	6.281	-	-	6.033	-	-	5.841	-	-	5.562	-		-
capital subord.	-	20.057	-	-	20.420	-	-	24.342	-	-	19.048	-		-

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.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Estado financiero por el periodo terminado
el 31 de diciembre de 2017 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-14

Hemos efectuado una auditoría a el estado financiero adjunto del Patrimonio Separado BSECS-14, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017, y el correspondiente estado de determinación de excedentes por el periodo entre el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017 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-14, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero – CMF, antes 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 de 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-14 al 31 de diciembre de 2017 y el correspondiente estado de determinación de excedentes de sus operaciones por el periodo entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros, el de Patrimonio Separado BSECS-14, inicio sus operaciones con fecha 14 de septiembre de 2017.

Deloitte

Febrero 28, 2018
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: 866

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017
11.010	Disponible		433.793
11.020	Valores negociables		-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.842.425
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.842.425
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-
11.200	Otros activos circulantes		612.038
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.888.256
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		20.190.996
13.110	Activo securitizado largo plazo		20.190.996
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		20.190.996
10.000	TOTAL ACTIVOS		23.079.252
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		56.060
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.675
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		479
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.189
21.040	Excedentes por pagar		1.091.245
21.050	Obligaciones por prepagos		1.065
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.441
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.363.143
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.518.672
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		20.469.583
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		20.469.583
23.100	Reservas de excedentes anteriores		-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		90.997
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-
23.400	Aportes adicionales (más)		-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		90.997
20.000	TOTAL PASIVOS		23.079.252

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(cifras en miles de pesos)**

Para el período comprendido entre el		14-09-2017
y el		31-12-2017
INGRESOS		
35.110	Intereses por activos securitizados	342.856
35.120	Intereses por inversiones	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	112.976
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	1.539
35.100	TOTAL INGRESOS	457.371
GASTOS		
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(56.209)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.676)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(376)
35.225	Remuneración banco pagador	(480)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.373)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(181.374)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(116.303)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-
35.290	Otros gastos	(1.487)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(366.278)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(96)
23.200	EXCEDENTES O DEFICIT DEL PERÍODO	90.997

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017; en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017, modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el numero 866 de fecha 6 de septiembre de 2017.

La adición del certificado de aporte del entero se encuentra aún pendiente y cabe señalar que muchas de las notas de estos Estados Financieros se reflejan en cero debido a que aun no existe información sobre la cartera de activos ya que los bonos emitidos comienzan a devengar el 1 de octubre de 2017 y la obligación de información de los administradores primarios se produce al cierre del mes de octubre de 2017.

El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 6 de septiembre del 2047.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre y 31 de diciembre de 2017.

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 General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontable en un 0% debido a que a esa fecha aún no se inscribe este patrimonio en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 el ejercicio. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre del ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2017
	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9

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 \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2017.

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 y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 2017. 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 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$56.060, la cual 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 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2017, 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 y de mutuo 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 para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2017
Cuentas de resultados	IPC	(96)
Totales		(96)

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2017
Fondos Mutuos	\$	-
Totales		-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

	Número de arrendatarios 2017	Monto M\$ 2017
Cuotas		
1a 3	409	96.250
4 o más	61	40.276
Totales	470 (a)	136.526

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.172 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017, valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 7,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,92% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos es 227 meses.

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$ 2017	Largo plazo M\$ 2017	Total cartera M\$ 2017	Tasa %
Valor par	1.550.179	16.988.297	18.538.476	7,38
Aj. Tasa valorización	292.246	3.202.699	3.494.945	4,92
Prov. Activos securitizados	-	-	-	
Totales	1.842.425	20.190.996	22.033.421	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Separado BSECS-14 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-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2017
Activos securitizados en mora (a)	136.526
Otros Activos Circulantes	465.059
Otros	10.453
Totales	612.038

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2017
Administración primaria (a)	18.844
Administración maestra (b)	37.216
Totales	56.060

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2017
Banco custodio	1.441
Totales	1.441

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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 UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 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 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par	Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	Chile o en el extranjero
866-06-09-17	BSECS-14A1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.364.208	nacional
Obligaciones por prepago								(1.065)	
Total porción corto plazo								1.363.143	
Bonos largo plazo									
866-06-09-17	BSECS-14A1	711.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	17.844.551	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	76.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.056.726	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	12.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	324.746	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	243.560	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	35.000	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	-	nacional
Total largo plazo								20.469.583	

Los Bonos serie B, C, D, E y F 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 7,38% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A, y 4,0% para la serie B, C, D, E y 8,0% para la serie 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-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017	
	M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	-	-
Revalorización de excedentes	-	-
Excedente del ejercicio	-	90.997
Saldo final	-	90.997
Saldo actualizado	-	-

Nota 14 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$
Otros Ingresos	1.539
Totales	1.539

Nota 15 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle		M\$
Legales y notariales	(a)	43
Banco custodio	(a)	1.444
Totales		1.487

(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-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14

El detalle al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

		M\$
		2017
Gastos devengados		
Remuneración administración primaria del activo	(1)	18.894
Remuneración administración maestra del activo	(2)	37.315
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	6.373
Remuneración banco pagador	(4)	480
Remuneración por auditoría externa	(5)	376
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	3.676
Totales		67.114

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	(a) Ver información	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)	Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-14 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero pero aun no se generan pagos por estos conceptos desde el patrimonio separado.

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

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

Al 31 de diciembre de 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017, no se han efectuado retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$ 31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES		
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	433.793
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.842.425
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	612.038
OTROS ACTIVOS		
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	20.190.996
TOTAL ACTIVOS		
	\$NO REAJUSTABLES	1.045.831
	\$REAJUSTABLES	22.033.421
TOTAL ACTIVOS		23.079.252

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO
		M\$ 31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	56.060
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.675
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	479
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.189
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	1.065
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.441
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.363.143
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	1.091.245
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	2.506
	\$REAJUSTABLES	2.516.166
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.518.672

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

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-14A1	\$REAJUSTABLES	2.905.270	3,3%	1.815.446	3,3%	4.116.957	3,3%	9.006.878	3,3%	17.844.551
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.056.726	4,0%	2.056.726
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	324.746	4,0%	324.746
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	243.560	4,0%	243.560
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	8,0%	-
Total pasivo largo plazo		2.905.270		1.815.446		4.116.957		11.631.910		20.469.583

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	85.744	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	348.049	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

Con fecha 14 de septiembre de 2017, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-141 por un valor nominal de UF711.000, con tasa de colocación de UF3,15%.

Con fecha 5 de octubre de 2017, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14B1 por un valor nominal de UF76.000, con tasa de colocación de UF3,99%, BSECS-14C1 por un valor nominal de UF12.000, con tasa de colocación de UF5,01%, y BSECS-14D1 por un valor nominal de UF 9.000, con tasa de colocación de UF 5,91%.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$348.049.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 14

Situación Financiera Patrimonio Separado

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. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)

I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	723	723
Saldo Insoluto Total	12.240.966	12.168.085
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.425	24.265
Tasa de Originacion	6,30%	6,33%
Plazo Transcurrido	26	46
Plazo Remanente	247	254
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,68%	55,01%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	723	723

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.
 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-14A1	19.053.478	19.053.478	1422	1422	303	300	3,30%
BSECS-14B1	2.036.659	2.036.659	760	760	303	300	4,00%
BSECS-14C1	321.578	321.578	120	120	303	300	4,00%
BSECS-14D1	241.183	241.183	90	90	303	300	4,00%
BSECS-14E1	160.789	160.789	60	60	303	300	4,00%
BSECS-14F1	937.935	937.935	350	350	303	300	8,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	A	A	A	A
BSECS-14D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.625.304	8.422.132	7.464.968	
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.564.036	1.568.266	2.178.039	
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.195.531	1.126.367	1.212.468	
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432.886	588.457	716.115	
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166.553	155.495	408.803	
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.913	157.200	16.127	
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136.096	179.490	171.565	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.230.319	12.197.407	12.168.085	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	70,52%	69,05%	61,35%	
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,79%	12,86%	17,90%	
2 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,78%	9,23%	9,96%	
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,54%	4,82%	5,89%	
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,36%	1,27%	3,36%	
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,90%	1,29%	0,13%	
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,11%	1,47%	1,41%	
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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
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	0,00%	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%
Total Prepagos	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 Acumulados	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%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
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	0,00%	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%
Total Prepagos	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 Acumulados	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%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Tasa de Originacion	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%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

A diciembre 2017 no hay contratos prepagados.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	8	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,83%	1,11%	
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	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%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,19% al cierre de diciembre de 2017.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,33%	6,33%	6,33%	
Relación Deuda/Garantía	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,30%	54,42%	54,30%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	45	46	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256	255	254	

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 54,30% a diciembre de 2017. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,30%	3,30%	3,30%	
Tasa Pasivo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,50%	3,50%	3,50%	
Saldo Insoluto preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.053.478	19.053.478	19.053.478	
Saldo Insoluto Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.751.621	22.751.621	22.751.621	
Valor Par Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.105.238	19.156.999	19.256.920	
Valor Par Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.713.195	21.773.493	21.888.533	

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,92	1,92		1,92
Razón Tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,81	1,81		1,81
Razon Activos/Pasivos Preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,64	0,64		0,64
Razón Activos/Pasivos Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,54	0,54		0,53
Razón Activos/Pasivos Ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,64	0,64		0,64
Razón Activos sin Mora/Pasivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,45	0,44		0,39

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.696	55.399		30.422
Ingresos deudores morosos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.393	82.110		60.626
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.687		43
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

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					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

I.13 Otros

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 14

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-14: 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. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14

11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)

	Inicio	Actual
Numero de Activos	449	449
Saldo Insoluto Total	6.810.345	6.701.610
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.935	16.674
Tasa de Originacion	6,30%	9,33%
Plazo Transcurrido	53	34
Plazo Remanente	247	204
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,68%	54,24%

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 Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	449	449

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.
 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 total

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	19.053.478	19.053.478	1422	1422	303	300	3,30%
BSECS-14B1	2.036.659	2.036.659	760	760	303	300	4,00%
BSECS-14C1	321.578	321.578	120	120	303	300	4,00%
BSECS-14D1	241.183	241.183	90	90	303	300	4,00%
BSECS-14E1	160.789	160.789	60	60	303	300	4,00%
BSECS-14F1	937.935	937.935	350	350	303	300	8,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	A	A	A	A
BSECS-14D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.369.552	4.316.814	4.183.834
1 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.006.052	995.786	860.591
2 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743.182	828.964	631.742
3 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399.872	397.923	725.696
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.839	64.733	94.480
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.500	17.671	52.250
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.921	95.456	151.213
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.732.918	6.717.346	6.699.807

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	64,90%	64,26%	62,45%
1 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,94%	14,82%	12,85%
2 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,04%	12,34%	9,43%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,94%	5,92%	10,83%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,02%	0,96%	1,41%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,87%	0,26%	0,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,29%	1,42%	2,26%
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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
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	0,00%	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%
Total Prepagos	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 Acumulados	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%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
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	0,00%	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%
Total Prepagos	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 Acumulados	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%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Tasa de Originacion	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%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitizeda

Por lo reciente de esta cartera, a diciembre 2017 no existen contratos prepagados.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	24	24	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,94%	3,32%	3,32%	
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	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%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,73% al cierre de diciembre de 2017.

I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)

I.7.1 Principales características del activo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,33%	9,33%	9,33%	
Relación Deuda/Garantía	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%	54,87%	52,25%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	33	34	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206	205	204	

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 52,25% a diciembre de 2017. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,30%	3,30%	3,30%	
Tasa Pasivo Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,50%	3,50%	3,50%	
Saldo Insoluto preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.053.478	19.053.478	19.053.478	
Saldo Insoluto Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.751.621	22.751.621	22.751.621	
Valor Par Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.105.238	19.156.999	19.256.920	
Valor Par Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.713.195	21.773.493	21.888.533	

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,83	2,83		2,83
Razón Tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,67	2,67		2,67
Razon Activos/Pasivos Preferentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,35	0,35		0,35
Razón Activos/Pasivos Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30	0,30		0,29
Razón Activos/Pasivos Ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,35	0,35		0,35
Razón Activos sin Mora/Pasivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,23	0,23		0,22

La razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 0,35 al cierre de diciembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,22 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,35.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.279	33.600		33.224
Ingresos deudores morosos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.080	39.051		54.406
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

I.10.2 Egresos

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

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					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

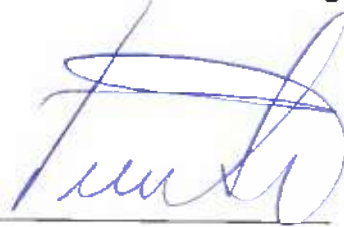
En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

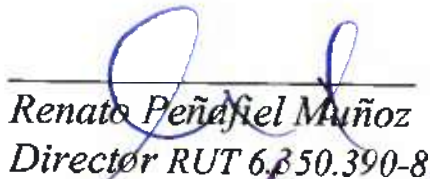
A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.

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.



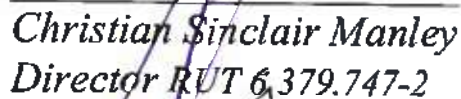
Francisco Silva Silva
Presidente
RUT 4.103.061-5



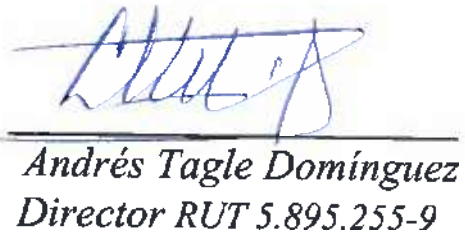
Renato Peñafiel Muñoz
Director RUT 6.350.390-8



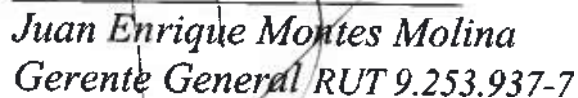
Carlos Budge Carvalho
Director RUT 7.011.490-9



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