

**MEMORIA ANUAL 2018**  
**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

---

## *Carta a los Accionistas*

### **Señores accionistas:**

Con mucho agrado, les presento la Memoria Anual de Securitizadora Security para el año 2018.

Este último año se caracterizó por un cambio político profundo en nuestro país, acompañado de un nuevo impulso que permitió a nuestra economía ponerse de pie y superar cuatro años de bajo crecimiento y caída de la inversión. Sin embargo, el escenario externo estuvo severamente marcado por la guerra comercial entre Estados Unidos y China, con las consiguientes amenazas al crecimiento global y a la convivencia mundial. Todo ello trajo inestabilidad a los mercados y gran volatilidad.

A pesar de esto, la recuperación económica de Chile ha sido incluso mejor que la que se avizoraba a fines de 2017, y culminó con un crecimiento anual del PIB del 4%. Con ello, el país va dejando atrás el fuerte estancamiento registrado en los años precedentes y exhibe una renovada oportunidad para retomar su desarrollo.

Todo indica que la recuperación económica está encaminada, las perspectivas son favorables y los riesgos están equilibrados, como lo señaló al cierre del año el Fondo Monetario Internacional.

Como Securitizadora Security nos anima la oportunidad de ser partícipes y protagonistas del crecimiento económico del país, un medio para mejorar la calidad de vida, el bienestar de las personas, y observamos también atentos los espacios que existen para llevar adelante nuevos negocios que colaboren con posicionar nuevamente a Chile en el umbral de los países desarrollados.

### **Nuevos hitos de Securitizadora Security**

Para Securitizadora Security, este último año tuvo hechos destacables, que dieron cuenta de la favorable marcha de nuestros negocios. Entre estos, podemos destacar la colocación del segundo bono securitizado emitido con cargo a la línea de bonos inscrita durante el año 2017. Esta segunda emisión consta de una serie preferente de UF 756.000, la cual fue colocada el mes de diciembre, siendo adquirida en su totalidad por el mercado institucional, a un precio de 102,4% sobre el valor par de la misma. Adicionalmente a esta operación, se llevó a cabo la colocación de las series

---

mezzanines con grado de inversión. Esta exitosa colocación entrega un nuevo impulso a la industria de la securitización, y nos posiciona como la Securitizadora con la mayor participación de mercado respecto de emisiones respaldadas por hipotecas.

Considerando la gran importancia que las personas tienen para Grupo Security y para Securitizadora Security, así como el desarrollo de un ambiente laboral grato y seguro, ponemos a nuestros colaboradores en el centro del negocio. Lo anterior se vio reflejado en la obtención de Grupo Security del tercer lugar en el ranking Great Place to Work, que por decimotavo año consecutivo sitúa al Grupo entre las mejores empresas para trabajar en Chile. Esta distinción es un logro que pertenece a todos los empleados de Grupo Security y da cuenta del sostenido trabajo realizado en materia de conciliación trabajo y familia en los años en que hemos participado de este estudio.

Tenemos la convicción de que nuestros equipos humanos constituyen una de las mayores fortalezas de nuestra identidad y, por tanto, su satisfacción irradia sus comportamientos y actitudes hacia los clientes, transmitiendo los valores que nos mueven: cercanía, transparencia y profesionalismo.

Consistente con ello, Grupo Security recibió también el Premio Impulsa, distinción que entregan la Fundación ChileMujeres, PwC Chile y La Tercera Pulso a las empresas que fomentan el trabajo de la mujer en nuestro país. Cabe destacar que, con una dotación constituida en un 64% por mujeres, el galardón nos reconoció como la mejor empresa del sector Banca y Servicios Financieros.

También durante este último año, dimos pasos relevantes en la digitalización de nuestras operaciones lo que tendrá un favorable impacto en el crecimiento y desarrollo de los negocios de Securitizadora Security. Se trata de un proceso irreversible, que representa un desafío para nuestro crecimiento.

## **Resultados 2018**

Inversiones Security registró una utilidad de \$10.715 millones, un 11,2% superior al año anterior. Este crecimiento se debe principalmente a Securitizadora Security que registró una utilidad de \$2.004 millones, muy superior al resultado de \$872 millones registrado el año anterior, producto de la colocación de nuevos bonos securitizados respaldados por cartera de créditos hipotecarios residenciales, originados directa o

---

indirectamente por Inmobiliaria Casanuestra S.A., entidad perteneciente a Grupo Security.

Al cierre de estos estados financieros Securitizadora Security administra 10 patrimonios separados con 13 series preferente y 33 series mezzanine, todos adquiridos por el mercado institucional, y entre los inversionistas se destacan principalmente Compañías de Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones.

De las series emitidas y vigentes al cierre de este periodo, 13 series emitidas por Securitizadora subieron de categoría de riesgo: BSECS-5B sube de AA a AAA; BSECS-7D sube de A- a AA-; BSECS-9C,11C y 12C sube de AA a AAA; BSECS-9D,11D y 12D sube de A a AA+; BSECS-10D sube de A a AA-; BSECS-10E sube de B+ a BB-; BSECS-13C sube AA+ a AAA; BSECS-13D sube de A+ a AAA, y finalmente la serie BSECS-13E sube de BBB a A-. El resto de las series conservaron su clasificación, no registrándose baja alguna en las demás clasificaciones.

La empresa mantiene en el mercado bonos preferentes por USD 114 millones, y administra USD 150 millones en activos hipotecarios.

Estamos convencidos de que nos encontramos en un muy buen pie para proyectar sostenidamente el crecimiento de Securitizadora Security en el largo plazo. Nuestras metas, como siempre, tienen como ejes relevantes entregar una experiencia de servicio de excelencia a cada uno de los clientes, que nuestros empleados se desarrollen en un ambiente laboral que valora las capacidades y el compromiso asumido por cada uno de ellos, y que nuestros negocios tengan como norte aprovechar todas las oportunidades que nos permitan agregar valor a nuestros accionistas.

Quiero agradecer a los accionistas por su permanente apoyo a los proyectos que hemos emprendido.

Seguiremos también abocados a aportar desde nuestro ámbito para que nuestro país siga avanzando y consolide su tan necesario crecimiento.



Francisco Silva S.  
Presidente Securitizadora Security S.A.

---

## Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	7
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	8
III.	Propiedad y Acciones .....	21
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible .....	23
V.	Administración y Personal .....	26
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades.....	30
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales.....	30
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.	Hechos Posteriores.....	32
XI.	Declaración de responsabilidad.....	33

---

## I. Identificación de la Entidad.

*Razón Social* : Securitizadora Security S.A.

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

*Rut* : 96.847.360-3

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

*Nombre de contacto:* Eduardo Ramírez Gutiérrez.

*Teléfono* : (562) 25844613

*Correo Electrónico* : eduardo.ramirez@security.cl

*Fax* : (562) 25815833

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

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

---

## II. Descripción del ámbito de Negocios.

### a) Información histórica de la entidad

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

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

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

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security compra y adquiere a GMAC-RFC Chile Inversiones Ltda., la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en “Securitizadora Security S.A.”.

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 (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

---

De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro (hoy Comisión para el Mercado Financiero) 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 (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

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

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.

Al 31 de diciembre de 2018, los accionistas de la sociedad Securitizadora Security S.A son:

### **Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2018**

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

---

## **b) Sector Industrial**

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

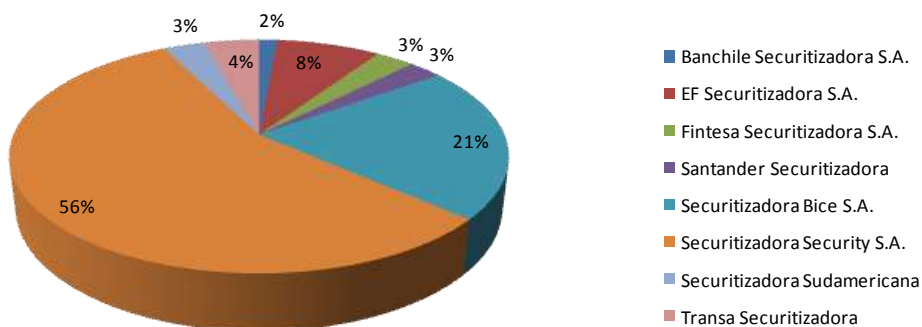
Sus regulaciones principales pasan a ser la ley 18.045 de Mercado de Capitales y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero ex Superintendencia de Valores y Seguros.

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.

**Participación de Mercado sobre Bonos Preferentes  
sobre Hipotecas a Diciembre 2018 medido por Valor  
Par de las emisiones**



Durante el ejercicio 2018, el resultado de Securitizadora Security S.A tuvo una utilidad de 2.010 millones manteniendo una tendencia positiva por segundo año consecutivo después de varios años que se mantuvo negativa, la utilidad de explica en gran medida por colocación de los bonos preferente y mezzaninos en el mercado a fines de año de la segunda emisión con cargo a una línea de bonos inscrita durante el año 2017.

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 UF 2.868.190 en deuda preferente emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2019, el objetivo es consolidar este giro estratégico, explotando sinergias con otras áreas del Grupo Security y trabajar en una nueva emisión de bonos para el segundo semestre de año que permita ir consolidando la compañía en el largo plazo

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2009 a diciembre de 2018 en miles de pesos donde se muestra la evolución de compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Descripción	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	1.358.962	1.462.684	1.238.289	1.141.300	943.940	586.646	359.589	1.210.459	9.015.050	25.208.316
Otros Activos	401.991	550.843	234.494	308.317	368.145	645.706	837.704	977.305	700.078	19.006
Activo Fijo	14.788	9.450	8.035	7.023	4.126	1.579	78.581	69.700	61.892	54.455
<b>Total Activo</b>	<b>1.775.741</b>	<b>2.022.977</b>	<b>1.480.818</b>	<b>1.456.640</b>	<b>1.316.211</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>	<b>9.777.020</b>	<b>25.281.777</b>
Pasivos Corrientes	78.972	33.793	44.652	44.120	63.062	76.897	105.504	254.833	6.902.801	20.812.646
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	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	4.469.131
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.775.741</b>	<b>1.647.238</b>	<b>1.480.818</b>	<b>1.456.640</b>	<b>1.316.211</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>	<b>9.777.020</b>	<b>25.281.777</b>
Resultado de explotación	-39.200	-501.570	-461.976	-439.752	-490.520	-474.780	-610.751	-525.060	380.175	3.043.554
Resultado fuera de explotación	41.884	387.075	225.365	343.007	271.411	101.928	80.478	188.726	769.480	-359.974
Resultado antes de Impuesto	2.684	-114.495	-236.611	-96.745	-219.109	-372.852	-530.273	-336.334	1.149.655	2.683.580
Impuesto a la Renta	5.679	30.923	59.332	73.099	59.738	127.967	191.609	138.483	-278.067	-679.713
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>8.363</b>	<b>-83.572</b>	<b>-177.279</b>	<b>-23.646</b>	<b>-159.371</b>	<b>-244.885</b>	<b>-338.664</b>	<b>-197.851</b>	<b>871.588</b>	<b>2.003.867</b>

### c) Actividades y Negocios

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

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

De acuerdo a dicho Contrato General de Emisión, el 29 de marzo de 2000 se constituyó el Patrimonio Separado BSECS-2, el que se inscribió en el

---

Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 228, con fecha 2 de Mayo de 2000. El 1° de junio de 2000 se adicionó a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-2.

Esta emisión fue por un monto total de UF 493.000, de las cuales UF433.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 60.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 79.843 y el de la serie B de UF 224.572.-

- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 94.629 y el de la serie B de UF 252.705.-

- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 262.986, de la serie B de UF 145.210 y el de la serie C de UF 250.361.-

- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 12.668, de la serie B1 de UF 17.753 y el de la serie C1 de UF 44.975.-

- 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 UF 321.500 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 54.080, de la serie AA1 de UF 215.235, de la serie B1 de UF 75.179 y el de la serie C1 de UF 125.621.-

- 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 UF 507.000 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A y de la serie B es UF 0 (se pagaron íntegramente en tiempo y forma), de la serie C de UF 56.161, de la serie D de UF 50.726 y el de la serie E de UF 45.291.-

- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 109.427, de la serie B1 de UF 53.489, de la serie C1 de UF 31.324, de la serie D1 de UF 25.754, de la serie E1 de UF 28.837 y el de la serie F1 de UF 72.509.-

- 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 UF 863.000 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 133.810, de la serie B de UF 22.261, de la serie C de UF 69.957, de la serie D de UF 27.983, de la serie E de UF 71.511 y el de la serie F de UF 175.669.-

- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 100.504, de la serie B2 de UF 56.358, de la serie C2 de UF 19.505, de la serie D2 de UF 9.528, de la serie E2 de UF 18.375 y el de la serie F2 de UF 54.396.-

- 
- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A3 es de UF 99.903, de la serie B3 de UF 38.687, de la serie C3 de UF 12.465, de la serie D3 de UF 6.557, de la serie E3 de UF 9.835 y el de la serie F3 de UF 44.348.-

- 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 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 240.401, de la serie B de UF 14.638, de la serie C de UF 28.864, de la serie D de UF 13.672, de la serie E de UF 37.371 y el de la serie F de UF 170.753.-

- 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, rectificada mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de agosto de 2017 y rectificada 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.

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.

El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 7 de Marzo de 2018.

La Segunda Escritura de de colocación de fecha 28 de noviembre de 2018 fue por UF 895.900, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Casanuestra S.A y también constituida por Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A

A la fecha de cierre emisión de esta Memoria anual, el Certificado de Aporte del Entero aún no se emite debido al proceso natural de los activos para que sean inscritos en los respectivos Conservadores de Bienes Raíces a nombre de esta Securitizadora.

Al cierre de los estados financieros de 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 681.876, de la serie B1 de UF 79.040, de la serie C1 de UF 12.480, de la serie D1 de UF 9.360, de la serie E1 de UF 6.240 y el de la serie F1 de UF 37.800.-

Al cierre de los estados financieros de 2018 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 756.000 y de la serie B2 de UF 119.000, las series C2, D2, E2 y F2 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, aunque este año nos hemos acercados a nuevos actores del mercado, tales como, Administradoras General de Fondos.

Adicionalmente, la securitizadora participa en la administración maestra y coordinación general 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 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 Comisión para el Mercado Financieros (ex Superintendencia de Valores y Seguros). Luego de eso, es necesario cumplir con los requerimientos del agente colocador, Deposito Central de Valores y la Bolsa de Comercio de Santiago para la colocación final de los bonos.

La securitizadora durante el año 2018 se orientó a una nueva emisión del patrimonio separado BSECS14 de las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2 de las cuales las series A2 Y B2 fueron colocadas durante el mes de diciembre.

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 de la securitización. 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 2018, 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 2018.

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

#### **a) Propiedad**

Securitizadora Security S.A. es una sociedad anónima especial 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 (actual Comisión para el Mercado Financiero), 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 2018, no se han producido cambios materiales en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2018, los accionistas de la sociedad Securitizadora Security S.A son:

### **Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2018**

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

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

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

#### **c) Dividendos.**

De conformidad con sus estatutos, la política de dividendos de la Sociedad es repartir a lo menos el 30% de las utilidades de cada ejercicio. Lo anterior, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva por la unanimidad de los accionistas. Para el ejercicio 2018, la empresa registra ganancias por \$ 2.003,8 millones y sus utilidades acumuladas son positivas. No obstante ello, considerando los planes de desarrollo de la Sociedad, el Directorio ha decidido proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 30 de abril de 2019 repartir un dividendo definitivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018 de \$19.348 por acción, equivalente a un dividendo total de MM\$200, el cual resulta ser equivalente a aproximadamente el 10% de las utilidades del ejercicio 2018.-

---

Por último, se deja constancia de que Securitizadora Security S.A. no ha repartido dividendos a sus accionistas durante los últimos 3 años.

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	1
Entre 61 y 70 años	3
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 1 hombre 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 2018 es de 2 mujeres de nacionalidad chilena.

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

Inferior a 30 años	1
Entre 30 y 40 años	1
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	1
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	1
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

#### d) Brecha Salarial por Género

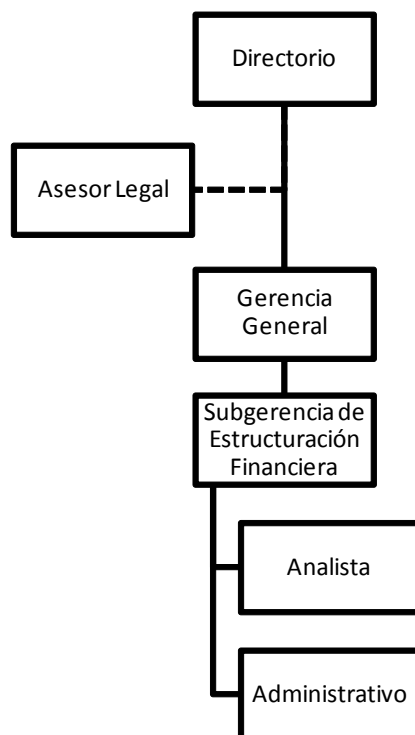
Al cierre de los estados financiero de 2018, la sociedad mantiene dos mujeres en esta categoría de nacionalidad chilena. La categoría de ejecutivos y profesionales no tiene mujeres para realizar esta comparación.

---

## V. Administración y Personal

### a. Organigrama

**Organigrama Securitizadora Security S.A**



---

## **b. Directorio**

Securitizadora 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 2018 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 Carvalho

RUT 7.011.490-9

Ingeniero Agrónomo, Pontificia Universidad Católica de Chile

Ph. D., Economía Aplicada, Stanford University

Change and Cash-Futures Relationships

M.A., Economía Aplicada, Stanford University

M.Sc., Economía Agraria, Pontificia Universidad Católica de Chile

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 30 de abril de 2018, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2018. Durante el ejercicio 2017 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta General de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2017.

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.

Magíster en Economía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Profesor de Magíster en la Universidad 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.

Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad de Católica de Chile.

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 \$ 238 y los beneficios que da la compañía son el almuerzo y la movilización.

Securizadora 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 En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Securitizadora Security S.A a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el periodo 2018. 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 2018. La Securitizadora no cuenta con comité de Directores.

---

## IX. Informes Financieros 2018

- 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 2018 y 2017  
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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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

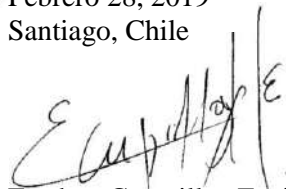
Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. La nota adicional según NCG N° 286, contenidas en Nota 27 adjunta, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. 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.



Febrero 28, 2019  
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 2018 y 2017 e informe de los  
Auditores independientes*

*Santiago, Chile*

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados de Situación Financiera Clasificados .....	1
Estados de Resultados Integrales por Función .....	2
Estados de Resultados Integrales .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo .....	5
Notas a los Estados Financieros	
1. Información de la Sociedad .....	6
2. Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios Contables aplicados.....	7
3. Efectivo y equivalentes al efectivo .....	26
4. Otros activos financieros corrientes .....	26
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	27
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	28
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente .....	28
8. Inventarios corrientes.....	30
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos .....	30
10. Activos intangibles .....	33
11. Propiedades, planta y equipo Neto .....	35
12. Otros pasivos financieros corrientes .....	37
13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	38
14. Otras provisiones corrientes.....	38
15. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	39
16. Otros pasivos no financieros corrientes .....	40
17. Ingresos y gastos.....	41
18. Movimientos de patrimonio.....	44
19. Remuneración del directorio .....	46
20. Medio ambiente .....	46
21. Política de dividendos.....	46
22. Contingencias, juicio y restricciones .....	46
23. Cauciones obtenidos de terceros.....	46
24. Sanciones .....	46
25. Política de administración del riesgo financiero.....	47
26. Hechos posteriores.....	49
27. Nota adicional según NCG N° 286 .....	50

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Situación Financiera Clasificados

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

ACTIVOS	Nota	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	707.930	69.148
Otros activos financieros corrientes	(4)	542.587	-
Otros activos no financieros, corriente	(5)	22.482.336	7.992.945
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	76.904	75.738
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	(7)	20.198	609.536
Inventarios corrientes	(8)	1.377.494	266.783
Activos por impuestos corrientes	(9)	867	900
<b>Total activos corrientes</b>		<b>25.208.316</b>	<b>9.015.050</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(10)	419	729
Propiedades, planta y equipo Neto	(11)	54.455	61.163
Activos por impuestos diferidos	(9)	18.587	700.078
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>73.461</b>	<b>761.970</b>
<b>Total Activos</b>		<b>25.281.777</b>	<b>9.777.020</b>
 <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	(12)	19.647.630	147
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	3.861	5.561
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	(7)	642.045	1.473.320
Otras provisiones corrientes	(14)	38.185	2.882
Pasivos por impuestos corrientes	(9)	563	2.970
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(15)	30.324	23.656
Otros pasivos no financieros corrientes	(16)	450.038	5.394.265
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>20.812.646</b>	<b>6.902.801</b>
 <b>Patrimonio Neto</b>			
Capital emitido	(18)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		6.330	-
Ganacias (pérdidas) acumuladas		968.998	(619.584)
<b>Patrimonio Neto, Total</b>	(18)	<b>4.469.131</b>	<b>2.874.219</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<b>25.281.777</b>	<b>9.777.020</b>

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Resultados Integrales por Función

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Nota	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
<b>Margen Bruto</b>			
Ingresos de actividades ordinarios	(17)	3.990.655	1.003.753
<b>Total Margen Bruto</b>		<b>3.990.655</b>	<b>1.003.753</b>
<b>Otras partidas de operación</b>			
Otros ingresos, por función	(17)	633.074	772.875
Gastos de administración	(17)	(947.101)	(623.578)
Otros gastos, por función	(17)	(66.739)	-
Otras ganancias (pérdidas)	(17)	-	2.876
Costos financieros		(591.650)	(12.450)
Diferencia de cambio		(440.885)	-
Resultados por unidades de reajuste		106.226	6.179
<b>Total otras partidas de operación</b>		<b>(1.307.075)</b>	<b>145.902</b>
Resultado antes de Impuestos		2.683.580	1.149.655
Ingreso por impuesto a las ganancias	(9)	(679.713)	(278.067)
<b>Utilidad de actividades continuadas después de impuesto</b>		<b>2.003.867</b>	<b>871.588</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>2.003.867</b>	<b>871.588</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		2.003.867	871.588
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>2.003.867</b>	<b>871.588</b>

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Estados de resultados integrales</b>		
<b>Utilidad del ejercicio</b>	2.003.867	871.588
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Instrumentos de inv. disponible para la venta, neto de otros ajustes	<u>8.671</u>	<u>-</u>
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto renta</b>	8.671	
Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales	(2.341)	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<u>6.330</u>	<u>-</u>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	2.010.197	871.588
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<u><u>2.010.197</u></u>	<u><u>871.588</u></u>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del ejercicio	3.468.183	25.620	-	(619.584)	2.874.219
Ganancia (pérdida)	-	-	-	2.003.867	2.003.867
Dividendo provisorio	-	-	-	(415.285)	(415.285)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	8.671	-	8.671
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	(2.341)	-	(2.341)
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>6.330</b>	<b>968.998</b>	<b>4.469.131</b>

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

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo Directo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Nota	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		427.162	770.914
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		11.616.885	1.297.691
Otros cobros por actividades de operación		228.573	12.857.511
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(583.498)	(449.034)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		(5.342.545)	(5.378.592)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(362.845)	(341.565)
Otros pagos por actividades de operación		(72.426)	(99.638)
Intereses pagados		(4.911)	124
Intereses recibidos		5.974	801
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(18.712)	(1.126)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.028	107.088
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b><u>5.894.685</u></b>	<b><u>8.764.174</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos a entidades relacionadas	(7)	(17.164.399)	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(11)	(2.539)	(681)
Compras de activos intangibles	(10)	-	(837)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(17.166.938)</u></b>	<b><u>(1.518)</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	(12)	21.491.648	651.760
Préstamos de entidades relacionadas	(7)	4.132.241	-
Reembolsos de préstamos	(12)	(2.974.754)	(856.686)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(10.738.100)	(8.488.689)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b><u>11.911.035</u></b>	<b><u>(8.693.615)</u></b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b><u>638.782</u></b>	<b><u>69.041</u></b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b><u>638.782</u></b>	<b><u>69.041</u></b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	69.148	107
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	(3)	<b><u>707.930</u></b>	<b><u>69.148</u></b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **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.securitizadorsecurity.cl](http://www.securitizadorsecurity.cl).

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

Para el ejercicio al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene 4 trabajadores (3 en 2017).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **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) Ejercicio contable**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Clasificados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

#### **b) Base de presentación**

Los estados financieros de Securitizadora Security S.A. por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera “NIIF” (o “IFRS” en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas.

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 2018 y 2017

## 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 2018 y 2017, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacional de Información Financiera "NIIF".

Con fecha 28 de febrero de 2019, en Sesión Extraordinaria 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 ejercicio.

	2018	2017
	\$	\$
Unidad de fomento	27.565,79	26.798,14
Dólar Observado	694,77	614,75

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **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 y la coordinación general BSECS-14.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### 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:

	Ejercicio	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.

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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

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**

El cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

#### **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.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

### **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.

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

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

El 28 de mayo de 2014, el IABS publicó NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. NIIF 15, establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes. La aplicación de NIIF 15, reemplazará las guías actuales de reconocimiento de ingresos en NIC 18 Ingresos, NIC 11 Contratos de Construcción, y las interpretaciones relacionadas.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

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

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

Se han agregado guías más prescriptivas en NIIF 15 para tratar escenarios específicos. Además, se requieren revelaciones más extensas.

En abril de 2016, el IASB publicó Clarificaciones a NIIF 15 en relación con la identificación de obligaciones de desempeño, consideraciones de principal versus agente, así como también guías de aplicación para licencias.

NIIF 15, incluyendo las aclaraciones emitidas en abril de 2016, es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades pueden escoger aplicar NIIF 15 retrospectivamente o utilizar un enfoque modificado de transición, el cual consiste en aplicar NIIF 15 retrospectivamente solamente a los contratos que sean contratos finalizados a la fecha de aplicación inicial.

La administración ha aplicado NIIF 15 a contar del 1 de enero de 2018. La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los actuales modelos de operación de Securitizadora Security S.A. esto debido a que traspaso o venta de la cartera (activo) para formar un patrimonio separado, prestación de servicios por administración y asesorías de estructuración no presentan diferencia en su reconocimiento en relación con la NIIF anterior.

#### **1.2) Gastos**

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce 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 efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Se reconoce 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:

- **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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### **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 acuerdo a NIIF 9 según el Modelo de negocio de la Securitizadora para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Específicamente:

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

La Securitizadora evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

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 actuaran 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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

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**

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Securitizadora considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que tienen vencimiento de corto plazo. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

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 coordinación general BSESC-14, y la compra de activos para su posterior emisión de Bonos Securitizados.

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.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

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) Inventarios corrientes**

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para Securitizar al 31 de diciembre de 2018 y 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 originados 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.

#### **t) Otros pasivos financieros corrientes**

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, que son utilizadas operacionalmente en la cobertura de obligaciones de corto plazo, las cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

### u) Cambio contable

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2018, descritas en la Nota 2 “Pronunciamientos Contables” relacionados con IFRS 9 y IFRS 15, que han sido emitidas y revisadas por la Administración en los presentes Estados Financieros. La adopción de estas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

### v) 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 2018.

#### v.1) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<i>NIIF 9, Instrumentos financieros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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 ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Marco Conceptual para la Información Financiera Revisado	Efectivo desde su publicación en Marzo 29, 2018

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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

#### Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (1) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (2) deterioro de activos financieros, y (3) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros de la Sociedad se describen más adelante.

La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a contar del 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial) y ha optado por no re-expresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). Adicionalmente, la Sociedad ha optado por continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39 en su totalidad en lugar de aplicar los requerimientos establecidos en NIIF 9. Las diferencias en los valores libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de NIIF 9 se reconoció en resultados retenidos al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información presentada para el año 2017 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

**Clasificación y medición de activos financieros:** La fecha de aplicación inicial en la cual la Sociedad ha evaluado sus actuales activos financieros y pasivos financieros en términos de los requerimientos de NIIF 9 es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Sociedad ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018, no han sido re-expresados.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### **v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo NIIF 9, las entidades podrían realizar una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociación, ni es una consideración contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, donde generalmente los ingresos por dividendos serían reconocidos en resultados.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados, NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de tales cambios en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son clasificados posteriormente a resultados. Bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado para ser medido a valor razonable con efecto en resultados se presenta como pérdida o ganancia.

Los directores de la Sociedad revisaron y evaluaron los activos financieros de la Sociedad existentes al 1 de enero de 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y concluyeron que la aplicación de NIIF 9 había tenido el siguiente impacto en los activos financieros de la Sociedad con respecto a su clasificación y medición:

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### **v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

Las inversiones de la Sociedad en instrumentos de patrimonio (que no son mantenidos para negociación ni son una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios, que estaban previamente clasificados como activos financieros disponibles para la venta, y eran medidos a valor razonable en cada fecha de reporte bajo NIC 39 han sido designados para ser medidos a VRCCORI. Los cambios en el valor razonable sobre estos instrumentos de patrimonio continúan siendo acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, sin embargo, la reserva acumulada relacionada con estos instrumentos no será posteriormente reclasificada a resultados, en su lugar, será transferida a resultados retenidos; Los activos financieros clasificados como ‘mantenidos al vencimiento’ y ‘préstamos y cuentas por cobrar’ bajo NIC 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos a costo amortizado bajo NIIF 9 dado que ellos son mantenidos dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo contractuales consisten solamente de pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente. Los activos financieros que eran medidos a VRCCR bajo NIC 39 continúan siendo medidos como tal bajo NIIF 9.

Ninguno de los cambios en clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera, resultados, otros resultados integrales o en resultados integrales de la Sociedad.

#### **Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financieros designado a VRCCR atribuible a cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el

importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a VRCCR era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Sociedad.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### **v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

**Deterioro:** En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, los directores de la Sociedad revisaron y evaluaron por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes y contratos de garantías financieras de la Sociedad usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018. El resultado de esa evaluación fue el siguiente:

**Contabilidad de Coberturas:** Los nuevos requerimientos generales de contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura actualmente disponibles en NIC 39. Bajo NIIF 9, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de cobertura, específicamente se ha ampliado los tipos de instrumentos que califican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de ítems no financieros que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, la prueba de efectividad ha sido revisada y reemplazada con el principio de 'relación económica'. La evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no será requerida. También se han introducido requerimientos mejorados de revelación acerca de las actividades de gestión de riesgos de la entidad.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### **v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

##### **Conclusión Alternativa 1 – La Sociedad aplica NIIF 9 prospectivamente a sus relaciones de cobertura**

En conformidad con las disposiciones de transición para contabilidad de cobertura bajo NIIF 9, la Sociedad ha aplicado prospectivamente los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIIF 9 desde la fecha de aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de la Sociedad al 1 de enero de 2018 también califican para contabilidad de cobertura en conformidad con NIIF 9 y fueron, por lo tanto, consideradas como continuación de las relaciones de cobertura. No fue necesario realizar re-equilibrio de ninguna de las relaciones de cobertura al 1 de enero de 2018. Dado que las condiciones críticas de los instrumentos de cobertura coinciden con aquellas de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura continúan siendo efectivas bajo los requerimientos de evaluación de eficacia bajo NIIF 9. La Sociedad no ha designado ninguna relación de cobertura bajo NIIF 9 que no hubiese cumplido los criterios para calificar como relación de cobertura bajo NIC 39.

La aplicación de los requerimientos de contabilidad de cobertura bajo NIIF 9 no ha tenido un impacto sobre los resultados y la posición financiera de la Sociedad en el período actual o en períodos anteriores.

##### **Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes**

En el ejercicio actual, la Sociedad ha aplicado NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes. NIIF 15 introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se han agregado guías mucho más prescriptivas en NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros de la Sociedad se describen más adelante.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

La Sociedad ha adoptado NIIF 15 usando el método de efecto acumulado sin usar las soluciones prácticas disponibles, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de resultados retenidos al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

NIIF 15 utiliza los términos ‘activo del contrato’ y ‘pasivo del contrato’ para describir lo que podría comúnmente ser conocido como ‘ingresos devengados’ e ‘ingresos diferidos’, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Sociedad ha adoptado la terminología utilizadas en NIIF 15 para describir esos saldos de balance.

Las políticas contables de la Sociedad para sus flujos de ingresos se revelan en detalle en Nota 17. Aparte de proporcionar revelaciones más extensas sobre las transacciones de ingresos de la Sociedad, la aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad.

#### Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

v.2) Normas, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### v) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
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.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Durante la segunda mitad de 2018, la Administración de Securitizadora Security S.A. realizó simulaciones para obtener una mejor comprensión del efecto potencial de la citada nueva norma contable. La transición a IFRS 16, de acuerdo con la mejor estimación de la Administración, optando por un enfoque modificado de aplicación retrospectiva, generará el reconocimiento de un aumento de los activos por un monto que podría variar entre UF4.000 y UF5.000.- contra el mayor pasivo asociado.

La administración se encuentra evaluando la aplicación de las otras nuevas normas; enmiendas a NIIF y nuevas interpretaciones, respecto a un impacto en los estados financieros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, y las inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fáciles 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 2018, y 2017, es la siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>
Caja	2.814	4.518
Bancos	705.116	64.630
<b>Totales</b>	<b><u>707.930</u></b>	<b><u>69.148</u></b>

### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

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

La valorización se realiza según lo señalado en Nota 2 ñ) y la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2018, y 2017, es la siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>
BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2 (a)	135.546	-
Contrato Cross Currency Swap (b)	407.041	-
<b>Totales</b>	<b><u>542.587</u></b>	<b><u>-</u></b>

- a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a la Serie BSECS-14E1, BSECS-14F1, y BSECS14E2, adquiridas del patrimonio 14, las cuales se valorizaron a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.
- b) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a un contrato de Cross Currency Swap por M\$407.041 con el Banco Security.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> M\$
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados (a)	20.333	3.870
Otros gastos anticipados (b)	220.178	131.092
Deudores varios (c)	5.112	39.402
Otros activos ( d)	<u>22.236.713</u>	<u>7.818.581</u>
<b>Totales</b>	<b><u>22.482.336</u></b>	<b><u>7.992.945</u></b>

- a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde, a fondos a rendir de los Patrimonios Separados por pagos efectuados por la Administradora por cuenta de éstos.
- b) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al proyecto IDB (Banco Interamericano de Desarrollo) en M\$211.236, una Comisión apertura línea crédito Banco Crédito e Inversiones M\$8.942., y 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 de 2018 corresponde a otros deudores por M\$5.112. 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 de 2018 se mantienen saldo por cobrar a Banco de Chile (Representante de los Tenedores de Bonos), los que corresponden a la colocación de los Bonos Serie A y B por M\$22.041.415, y por cobrar la serie C y D al Patrimonio Separado BSECS-14 por M\$182.960, y además la rentabilidad Fondo Mutuos Banco de Chile por M\$12.338.

Al 31 de diciembre 2017, se mantienen saldos por cobrar al 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 2018 y 2017

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> M\$
Administración maestra de la cartera y coord. Gral. BSECS-14	<u>76.904</u>	<u>75.738</u>
<b>Totales</b>	<b><u>76.904</u></b>	<b><u>75.738</u></b>

La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral y/o 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

<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> M\$
76.459878-4	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	19.907	609.536
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	<u>291</u>	<u>-</u>
	<b>Totales</b>	<b><u>20.198</u></b>	<b><u>609.536</u></b>

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

<b>RUT</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> M\$
96.905.260-1	Capital S.A.	386	11
76.459.878-4	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	462.187	1.473.217
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	294	92
96.515.580-5	Valores Security S.A. Corredores de Bolsa	<u>179.178</u>	<u>-</u>
	<b>Totales</b>	<b><u>642.045</u></b>	<b><u>1.473.320</u></b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### 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	31.12.2018		31.12.2017	
				Monto	Efecto en resultado (Cargo)/Abono	Monto	Efecto en resultado (Cargo)/Abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Security	97053000-2	Matriz común	Cuenta corriente	112.704	-	64.626	-
Banco Security	97053000-2	Matriz común	C.C.C. Swap	407.041	326.964	-	-
Banco Security	97053000-2	Matriz común	Crédito	3.856.047	(17.487)	-	-
Banco Security	97053000-2	Matriz común	Línea crédito	204.070	(1.950)	200.000	(12.422)
Capital S.A.	96905260-1	Matriz común	Asesorías	117.122	(117.122)	119.448	(119.448)
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Recaudación LH	1.344	1.344	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Asesorías	18.561	18.561	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Compra LH	7.458.914	-	4.054.765	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Compra M.H E.	15.921.217	-	1.659.165	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Compra cartera	252.044	-	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Seguros por cobrar	165.939	-	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Gastos traspaso y GP	35.825	(35.825)	-	-
Inmobiliaria Casa Nuestra S.A.	76.459.878-1	Matriz común	Comisión Bs. Recuper:	8.379	(8.379)	-	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99301000-6	Matriz común	Pgos duplicados	291	-	-	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99301000-6	Matriz común	Arriendos	21.339	(21.339)	21.297	(21.297)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99301000-6	Matriz común	Seguros	3.444	(3.444)	3.546	(3.546)
Travel Security S.A.	85633900-9	Matriz común	Pasajes	1.372	(1.372)	-	-
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Asesorías	5.423	(5.423)	7.294	(7.294)
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Pactos	925.000	259	-	-
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96515580-5	Matriz común	Asesoría coloc. Bonos	179.178	(179.178)	-	-
<b>Totales</b>				<b>29.695.254</b>	<b>(44.391)</b>	<b>6.130.141</b>	<b>(164.007)</b>

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### Nota 8 – Inventarios corrientes

La composición del rubro Inventarios corrientes al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

N° Cont.	Originados	Saldo	Saldo
		31.12.2018	31.12.2017
		M\$	M\$
31	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. LH	787.477	198.203
26	Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. MHE	590.017	-
2	Hipotecaria Security Principal S.A.	-	68.580
<b>Totales</b>		<b><u>1.377.494</u></b>	<b><u>266.783</u></b>

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

### 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 2018 y 2017, es la siguiente:

	Saldo	Saldo	
	31.12.2018	31.12.2017	
		M\$	M\$
Gastos capacitación Sence 2017	267	900	
Gastos capacitación Sence 2018	600	-	
<b>Totales</b>	<b><u>867</u></b>	<b><u>900</u></b>	

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### b) Pasivos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de pasivo por impuestos corrientes al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente:

	Saldo 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Impuestos adicional (gasto rechazado)	563	840
Impuesto adicional remesas extranjero	-	2.130
<b>Totales</b>	<b>563</b>	<b>2.970</b>

#### c) Impuestos diferidos

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

Conceptos	31.12.2018		31.12.2017	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión de vacaciones	8.187	-	6.387	-
Resultados diferidos Patrim. Separados	-	1.605.341	-	818.905
Otros resultados diferidos	1.342	59.448	1.072	33.618
Pérdida tributaria	1.618.033	-	1.545.142	-
Provisión de Bonos MTM	-	34.256	-	-
Activo Tributario LH	92.411	-	-	-
<b>Sub totales por concepto</b>	<b>1.719.973</b>	<b>1.699.045</b>	<b>1.552.601</b>	<b>852.523</b>
Efecto en patrimonio	-	2.341	-	-
<b>Totales por concepto</b>	<b>18.587</b>		<b>700.078</b>	

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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 2018 y 2017.

#### d) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$5.992.715, y para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 de M\$5.726.070, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

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

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>		
Gastos Tributario Corriente (Impuesto Único art 21 LIR)	(563)	(840)
Ajuste por activos o pasivos por impuesto diferido	<u>(679.150)</u>	<u>(277.227)</u>
<b>Gasto por Impuesto a la Renta</b>	<b><u>(679.713)</u></b>	<b><u>(278.067)</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### f) Conciliación

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>
<b>Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos	2.683.580	1.149.655
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	25,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	724.567	293.162
C.M. Pérdida Tributaria	(45.421)	(27.619)
Incremento en tasa	-	11.681
Otros	567	843
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>679.713</u>	<u>278.067</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>25,33%</u>	<u>24,19%</u>

### 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 registran con cargo a “Activos intangibles” del Estado de Situación Financiera.

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

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

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

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

a) El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	58.273	(57.854)	419
Licencias	4.138	(4.138)	-
<b>Totales</b>	<b>62.411</b>	<b>(61.992)</b>	<b>419</b>

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

b) Cuadro de movimientos

	Programas Informáticos	Licencias	Total Activos Intangibles
	neto	neto	neto
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1/1/2018	697	32	729
Adiciones	-	-	-
Amortización	(278)	(32)	(310)
<b>Saldo final al 31/12/2018</b>	<b>419</b>	<b>-</b>	<b>419</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	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)
<b>Saldo final al 31/12/2017</b>	<b>697</b>	<b>32</b>	<b>729</b>

### Nota 11 - Propiedades, planta y equipo

- a) El detalle de Propiedades Plantas y Equipos al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	16.047	(15.081)	966
Muebles de oficina	19.815	(17.979)	1.836
Otros activos fijos	80.579	(28.926)	51.653
<b>Totales</b>	<b>116.441</b>	<b>(61.986)</b>	<b>54.455</b>

	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
<b>Totales</b>	<b>113.903</b>	<b>(52.740)</b>	<b>61.163</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### b) Cuadro de movimientos

	<b>Propiedades Planta y Equipo</b>			
	<b>Máquina de</b>	<b>Muebles de</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
	<b>oficina</b>	<b>oficina</b>	<b>activo fijos</b>	<b>P. P y</b>
	<b>neto</b>	<b>neto</b>	<b>neto</b>	<b>neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2018</b>	<b>1.246</b>	-	<b>59.917</b>	<b>61.163</b>
Adiciones	635	1.904	-	2.539
Depreciación	(915)	(68)	(8.264)	(9.247)
<b>Saldo final al 31/12/2018</b>	<b>966</b>	<b>1.836</b>	<b>51.653</b>	<b>54.455</b>

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

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 2018 y 2017

### Nota 12 – Otros pasivos financieros corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2018 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2017 M\$</b>
Linea Sobregiro Banco Security	-	147
Linea Sobregiro Banco Interamericano del Desarrollo	6.584	-
Préstamo Banco Interamericano del Desarrollo	2.442.902	-
Préstamo Corporación Interamericana de Inversiones	1.044.016	-
Préstamo Banco Crédito e Inversiones	8.331.432	-
Préstamo Consorcio	7.822.696	-
<b>Totales</b>	<b><u>19.647.630</u></b>	<b><u>147</u></b>

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre 2018 son las siguientes:

Pais Entidad Deudora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable Vencimiento		
							0-90 días	91 días -1 año	Total
Chile	Banco Interamericano del Desarrollo	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,38	0,38	6.584	-	6.584
Chile	Banco Interamericano del Desarrollo	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,38	0,38	-	2.442.902	2.442.902
Chile	Corporación Interamericana de Inversiones	Estados Unidos	USD	Trimestral	0,38	0,38	-	1.044.016	1.044.016
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	\$	mensual	0,39	0,39	2.524.148	-	2.524.148
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	\$	mensual	0,42	0,42	1.105.856	-	1.105.856
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	trimestral	1,94	1,94	1.106.731	-	1.106.731
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	\$	mensual	0,40	0,40	1.658.013	-	1.658.013
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	1,55	1,55	1.106.525	-	1.106.525
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	2,47	2,47	415.294	-	415.294
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	2,77	2,77	138.317	-	138.317
Chile	Banco Crédito e Inversiones	Chile	UF	Trimestral	2,98	2,98	276.548	-	276.548
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	3,39	3,39	-	1.126.800	1.126.800
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Trimestral	3,25	3,25	691.260	-	691.260
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	1,71	1,71	-	1.388.169	1.388.169
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	1,56	1,56	-	3.345.451	3.345.451
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	3,06	3,06	-	248.809	248.809
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Trimestral	4,17	4,17	552.976	-	552.976
Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	semestral	3,92	3,92	-	469.231	469.231
							<b><u>9.582.252</u></b>	<b><u>10.065.378</u></b>	<b><u>19.647.630</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Proveedores	3.861	5.561
<b>Totales</b>	<b>3.861</b>	<b>5.561</b>

### Nota 14 – Otras provisiones corrientes

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración, es la siguiente:

Concepto	Saldo 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Provisión de auditoría (a)	-	375
Provisión gastos legales (b)	26.451	2.475
Provisiones varias (c)	11.734	32
<b>Totales</b>	<b>38.185</b>	<b>2.882</b>

**a) Provisión de auditoría**

Corresponde a cobros de servicios de auditoría externa.

**b) Provisión de gastos legales**

Corresponde a los servicios profesionales de abogados externos.

**c) Provisión varias**

Corresponde a provisión de traspaso cartera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. y GP (Certificado de: H, G y P).

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Los movimientos de las provisiones son los siguientes:

	<b>Totales</b> <b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2018</b>	<b>2.882</b>
Provisiones constituidas	64.140
Aplicación de provisiones	(28.837)
Liberación de provisiones	-
<b>Saldo Final al 31/12/2018</b>	<b><u>38.185</u></b>

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

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

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre 2018 y 2017, es la siguiente, según Nota 2j.1):

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>
Provisión vacaciones del personal	<u>30.324</u>	<u>23.656</u>
<b>Totales</b>	<b><u>30.324</u></b>	<b><u>23.656</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Los movimientos de la provisión de vacaciones es la siguiente:

	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2018</b>	<b>23.656</b>
Provisiones constituidas	14.826
Aplicación de provisiones	(8.158)
<b>Saldo Final al 31/12/2018</b>	<b><u>30.324</u></b>

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

### Nota 16 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Acreeedores varios	25.717	153
Impuestos retenidos	806	543
Impuesto único a los trabajadores	6.436	5.943
Imposiciones por pagar	1.794	1.523
Otros pasivos circulantes a)	-	5.386.103
Dividendos provisorios	415.285	-
<b>Totales</b>	<b><u>450.038</u></b>	<b><u>5.394.265</u></b>

- a) Esta cuenta por pagar al 31 de diciembre de 2017 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 2018 y 2017

## Nota 17 – Ingresos y gastos

### a) Ingresos ordinarios

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>
<b>Ingresos</b>		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	2.912.726	823.923
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	295.443	179.830
Ingresos por int. activos a Securitizar	781.263	-
Otros ingresos ordinarios	1.223	-
<b>Total ingresos</b>	<b><u>3.990.655</u></b>	<b><u>1.003.753</u></b>

### b) Otros ingresos por función

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2017</b> <b>M\$</b>
Intereses ganados por inversión en bonos	-	12.059
Intereses ganados por Fondos mutuos	18.052	-
Ingresos por operaciones financieras (pacto)	259	801
Intereses cupones Bonos	-	31.484
Otros ingresos operacionales	14.379	65.415
Asesorías en estructuración	42.225	39.897
Utilidad venta Bonos Securitizados	-	623.219
Valorización Bonos MTM	126.875	-
Valorización operación Swap	431.284	-
<b>Totales</b>	<b><u>633.074</u></b>	<b><u>772.875</u></b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

## 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 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Remuneraciones (a)	(371.661)	(340.998)
Asesorías	(385.041)	(202.288)
Gastos de mantención	(44.036)	(47.334)
Útiles de oficinas	(313)	(340)
Depreciación y amortización	(9.557)	(9.326)
Otros gastos	(119.663)	-
Gastos generales	(16.830)	(23.292)
<b>Totales</b>	<b>(947.101)</b>	<b>(623.578)</b>

(a) 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 2018 y 2017, es el siguiente:

	Saldo 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Sueldos y salarios	(279.282)	(256.333)
Beneficios a los empleados	(92.379)	(84.665)
<b>Totales</b>	<b>(371.661)</b>	<b>(340.998)</b>

### c.2) Otros gastos por función

	Saldo 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Castigo operacional	19.181	-
Gastos operacionales	47.558	-
<b>Total</b>	<b>66.739</b>	<b>-</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### Nota 17 – Ingresos y gastos (continuación)

#### c.3) Otras ganancias

	Saldo 31.12.2018 M\$	Saldo 31.12.2017 M\$
Otros ingresos	-	2.876
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.876</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **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 2018 y 2017

### 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 2018 y 2017 es la siguiente:

31.12.2018		
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

31.12.2017		
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

En los Estados de Cambios en el Patrimonio neto, se encuentra el rubro Primas de emisión que corresponde al sobreprecio venta de acciones propias M\$25.620, y Reconocimiento a Valor Justo de Bonos serie BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, adquiridas del patrimonio 14, las cuales se valorizaron a mercado con efecto en patrimonio.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **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 2018 ha procedido a efectuar una provisión de dividendo.

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

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

### **Nota 23 – Cauciones obtenidas de terceros**

Al 31 de diciembre 2018 y de 2017, no existen cauciones que informar.

### **Nota 24 - Sanciones**

Entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2018 y 2017, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### 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:

	31.12.2018			
	0-30	31-90	91-180	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	707.930	-	-	707.930
Otros activos financieros corrientes	-	-	542.587	542.587
Otros activos no financieros, corriente	22.482.336	-	-	22.482.336
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	76.904	-	-	76.904
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	20.198	-	-	20.198
Inventario corrientes	1.377.494	-	-	1.377.494
Activos por impuesto corrientes	867	-	-	867
<b>Total activos financiero</b>	<b>24.665.729</b>	<b>-</b>	<b>542.587</b>	<b>25.208.316</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	-	9.582.252	10.065.378	19.647.630
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.861	-	-	3.861
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	642.045	-	-	642.045
Pasivo por impuestos corrientes	-	563	-	563
Otros pasivos no financieros corrientes	34.753	-	415.285	450.038
<b>Total pasivos financiero</b>	<b>680.659</b>	<b>9.582.815</b>	<b>10.480.663</b>	<b>20.744.137</b>
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>23.985.070</b>	<b>(9.582.815)</b>	<b>(9.938.076)</b>	<b>4.464.179</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### **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 2018, respecto de los instrumentos financieros (bonos) mantenidos para la negociación con efecto en resultado, corresponde a instrumentos sin cotización activa, que son valorizados utilizando una plataformas de valorización aceptadas por el mercado 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 2018 y 2017

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

#### Valor razonable de activos y pasivos financieros

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable, al 31 de diciembre de 2018.

	31.12.2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	542.587	-	542.587
<b>Total</b>	-	<b>542.587</b>	-	<b>542.587</b>

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2018

#### Nota 26 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión 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 2018 y 2017

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

### Información al 31 de diciembre 2018

#### a) Ingresos Ordinarios

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

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes	del período	Acumulados al
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(386.919)	(5.371.779)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(404.893)	(5.738.400)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(523.347)	(7.788.499)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(72.614)	(385.839)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(356.405)	(4.585.994)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(15.364)	268.058
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(51.875)	(1.270.450)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(200.474)	(2.352.287)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(89.495)	(612.564)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	199.114	292.659

Nota: el retiro de excedentes para el 2018 no aplica.

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes	del período	Acumulados al
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(374.352)	(4.984.860)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(377.704)	(5.333.508)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(467.563)	(7.265.152)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(94.244)	(313.225)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(305.572)	(4.229.589)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	39.439	283.422
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	179.701	(1.218.575)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(140.071)	(2.151.813)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(61.424)	(523.069)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	93.545	93.545

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

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

### b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018

Concepto	Patrimonio BSECS-2	Patrimonio BSECS-3	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6
Costos de administración	(40.308)	(39.017)	(96.016)	(51.459)	(94.447)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	-	2.172	(1.775)
Pérdidas en liquidación de garantías	(6.408)	(4.228)	(32.444)	(225)	(22.142)
<b>Total</b>	<b>(46.716)</b>	<b>(43.245)</b>	<b>(128.460)</b>	<b>(49.512)</b>	<b>(118.364)</b>

Concepto	Patrimonio BSECS-7	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13	Patrimonio BSECS-14
Costos de administración	(82.806)	(251.265)	(150.256)	(168.433)	(340.418)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	(3.368)	(59.253)	(13.223)	(14.736)	-
Pérdidas en liquidación de garantías	(21.091)	(127.363)	(51.072)	(36.881)	(48.631)
<b>Total</b>	<b>(107.265)</b>	<b>(437.881)</b>	<b>(214.551)</b>	<b>(220.050)</b>	<b>(389.049)</b>

### c) Principales características de los contratos

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

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

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

### d) Información adicional de los Patrimonios Separados

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

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

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

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

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General Número 100 del 4 de Octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Securitizadora Security S.A.

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

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

## a) Estadísticas

### 1 Liquidez

	<u>diciembre-2018</u>	<u>diciembre-2017</u>	<u>diciembre-2016</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,21	1,41	4,75
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,03	0,01	0,00
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,06	0,01	0,87

### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	4,66	2,40	0,13
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	4,56	0,52	0,12
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	1,00	1,00	1,00
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,00	0,00	0,00
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	5	81,52	254,80

### 3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	25.281.777	9.777.020	2.257.464
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	3.990.655	1.003.753	139.733
c - Costos de explotación	(947.101)	(623.578)	(664.793)
d - Resultado Operacional	3.043.554	245.401	(525.060)
e - Gastos Financieros	(591.650)	(12.450)	(1.320)
f - Resultado No Operacional	(359.974)	769.480	188.726
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	3.275.230	1.027.331	(335.014)
h - Utilidad (perdida)	2.003.867	736.814	(197.851)

### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	55%	30%	-12%
b - Rentabilidad del Activo	11%	12%	-11%
c - Rendimiento Activos Operacionales	17%	4%	No aplica
d - Utilidad por acción	475	175	(47)
e - Retorno de dividendos	0,00	0,00	0,00

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2018 se presenta en niveles similares del cierre del periodo a diciembre de 2018. Este indicador es superior a 1 y refleja la actividad que ha retomado la Securitizadora desde el año 2017 donde coloca su primera emisión por línea después de 9 años de inactividad. Durante 2018 continua esta actividad y se realiza una nueva emisión con cargo a la misma línea generando indicadores muy similares en dichos años. Estas emisiones fueron financiadas principalmente con deuda de corto plazo lo que contribuye a que el indicador sea cercano a uno.

La razón ácida “1” a diciembre de 2018 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 2018 es más baja a la de diciembre de 2017 por la misma razón antes mencionada

### **b2) Endeudamiento**

Este índice a diciembre de 2018 es superior respecto a los índices diciembre del año 2017 debido a la utilización de deuda para financiar sus operaciones para la adquisición de activos para securitizar y así continuar con el proceso de emisión de bonos securitizados. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar.

La proporción de deuda corta es de un 100% 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 2018 ha caído respecto de diciembre de 2017 debido a la utilización de deuda para la compra de activos por securitizar y al mayor pago de intereses por el endeudamiento.

### **b3) Actividad**

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

El total de activos a diciembre de 2018 en comparación a diciembre de 2017, es bastante más alto debido, principalmente, al acopio de activos para generar nuevas emisiones de bonos securitizados durante este año.

### **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 2018 en comparación a los de diciembre de 2017 han subido debido a la colocación del bono preferente de la serie BSECS14A2 y las series 14B2, 14C2 y 14D2, que contaban con grado de inversión, estos ingresos se utilizan para el funcionamiento mensual de la

securitizadora y para cumplir con sus obligaciones financieras. 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 2018, debido a los resultados positivos de la compañía generados por la venta de los bonos antes mencionados. Para el cierre de diciembre de 2017, estos estadígrafos son positivos debido a la colocación de los bonos colocados durante ese periodo. En el caso de los dividendos, cabe señalar que la compañía no ha repartido dividendos en los últimos años. Nuestra expectativa es ir revirtiendo esta situación en la medida que vayamos concretando más emisiones y respecto de lo que se resuelva en su junta de accionistas.

### **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 2018 se reflejan activos que son los bonos que aún no se venden y parte de cartera que será securitizada 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 han concentrado, a la mejora de administración de las carteras y bonos que tiene debido a la baja actividad Securitizadora, a pesar de haber colocado un bono durante 2017 y 2018. Esta colocación nos coloca como la Securitizadora con mayor presencia en activos subyacentes sustentados en activos hipotecarios y es nuestro afán continuar con esta tendencia durante este año. Hoy el escenario de expectativas de tasas de interés real se mira con mucha atención por la posible variación de las mismas.

### **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.

La sociedad tiene un crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar los riesgos de tasa internacional, ha tomado un Swap de tasas para cubrir este riesgo.

### **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. 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.**

La compañía tiene un crédito en dólares con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar el riesgo cambiario ha tomado un Swap de moneda.

## **HECHOS RELEVANTES**

1. 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.
2. 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.
3. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2018.

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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.

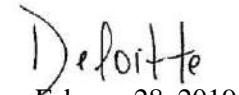
## Opinión

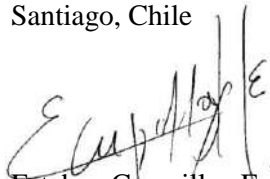
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-2 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		661.220	273.259
11.020	Valores negociables		302.726	43.968
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		344.220	512.135
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		344.220	512.135
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		19.970	35.262
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.328.137</b>	<b>864.624</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.011.745	2.938.648
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.011.745	2.938.648
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>2.011.745</b>	<b>2.938.648</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.339.882</b>	<b>3.803.272</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.688	3.824
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		459	460
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		492	491
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.936	3.934
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		476.079	94.762
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.656	2.378
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		57.017	250.849
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>544.328</b>	<b>357.084</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		8.167.333	8.431.048
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>8.167.333</b>	<b>8.431.048</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.984.860)	(4.610.508)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.984.860)	(4.610.508)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(386.919)	(374.352)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(5.371.779)</b>	<b>(4.984.860)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.339.882</b>	<b>3.803.272</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		243.479	280.482
35.120	Intereses por inversiones		3.274	3.341
35.130	Reajustes por activos securitizados		86.085	60.421
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		48.470	10.717
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>381.308</b>	<b>354.961</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(17.755)	(18.686)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.505)	(5.510)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.502)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(989)	(990)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.914)	(7.915)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(625.659)	(624.472)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(238.205)	(142.206)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.408)	(13.697)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(6.643)	(3.956)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(910.580)</b>	<b>(818.987)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		142.353	89.674
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(386.919)</b>	<b>(374.352)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14 , al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017. 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.688 (M\$3.824 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	198	101
Cuentas de resultados	IPC	6.380	3.608
Déficit acumulados	IPC	135.774	85.965
<b>Totales</b>		<b>142.353</b>	<b>89.674</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	50.458	7.328
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	50.463	7.330
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	50.455	7.326
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	50.452	7.328
Fondos Mutuos Security Plus	\$	50.442	7.328
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	50.455	7.328
<b>Totales</b>		<b>302.726</b>	<b>43.968</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	51	56	9.766	14.524
4 o más	6	3	9.657	6.702
<b>Totales</b>	<b>57</b>	<b>59 (a)</b>	<b>19.423</b>	<b>21.226</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 169 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (194 al 31 de diciembre de 2017) 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 8 meses (14 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	337.624	494.205	1.973.193	2.835.761	2.310.817	3.329.966	12,11
Aj. Tasa valorización	6.596	17.930	38.552	102.887	45.148	120.817	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>344.220</b>	<b>512.135</b>	<b>2.011.745</b>	<b>2.938.648</b>	<b>2.355.965</b>	<b>3.450.783</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	13.513
Activos securitizados en mora (b)	19.423	21.226
Otros	547	523
<b>Totales</b>	<b>19.970</b>	<b>35.262</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	932	1.069
Administración maestra (b)	2.757	2.755
<b>Totales</b>	<b>3.688</b>	<b>3.824</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.167	-
Seguros	1.488	2.378
<b>Totales</b>	<b>2.656</b>	<b>2.378</b>

**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 2018 y 2017, 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\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	380.329	345.611	nacional
Obligaciones por prepago								(323.312)	(94.762)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>57.017</b>	<b>250.849</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
	BSECS-2A	79.843	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	1.901.648	2.464.148	nacional
	BSECS-2B	224.572	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	6.418.452	5.966.900	nacional
Obligaciones por prepago								(152.767)	-	
<b>Total largo plazo</b>								<b>8.167.333</b>	<b>8.431.048</b>	

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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.849.086)	-	(4.401.306)	-
Revalorización de excedentes	(135.774)	-	(83.624)	-
Déficit del ejercicio	-	(386.919)	-	(364.156)
Saldo final	(4.984.860)	(386.919)	(4.484.930)	(364.156)
Saldo actualizado	-	-	(4.610.508)	(374.352)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (3.455)	(1.308)
Seguros	(a) -	(265)
Otros gastos	(a) (3.188)	(2.383)
Totales	(6.643)	(3.956)

(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 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	31.607	-
Ventas de viviendas	16.508	-
Bienes recuperados	-	10.717
Otros	355	-
<b>Totales</b>	<b>48.470</b>	<b>10.717</b>

**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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo (1)	(12.214)	(13.143)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(5.541)	(5.543)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(7.914)	(7.915)
Remuneración banco pagador (4)	(989)	(990)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.502)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(5.505)	(5.510)
<b>Totales</b>	<b>(33.665)</b>	<b>(34.656)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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)	Securizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	661.220	273.259
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	302.726	43.968
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	344.220	512.135
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	19.970	35.262
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.011.745	2.938.648
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	983.916	352.489
	\$REAJUSTABLES	2.355.965	3.450.783
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.339.882</b>	<b>3.803.272</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.688	3.824
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	459	460
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	492	491
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.936	3.934
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	476.079	94.762
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.656	2.378
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	57.017	250.849
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	478.735	97.140
	\$REAJUSTABLES	65.593	259.944
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>544.328</b>	<b>357.084</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	1.901.648	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	1.901.648
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.418.452	7,5%	6.418.452
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABL	(152.767)				-		(152.767)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.748.881</b>		<b>-</b>		<b>6.418.452</b>		<b>8.167.333</b>

**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	2.196.091	7,5%	268.057	7,5%	-	7,5%	2.464.148
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.966.900	7,5%	5.966.900
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.196.091</b>		<b>268.057</b>		<b>5.966.900</b>		<b>8.431.048</b>

**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 2018 y 2017

**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	31.236	6.594	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	629.984	266.665	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	50.458	7.328	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	50.463	7.330	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	50.455	7.326	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	50.452	7.328	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	50.442	7.328	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	50.455	7.328	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

**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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 48 láminas de securitización por M\$157.952 y M\$755.205, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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

#### I.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	169
Saldo Insoluto Total	10.151.724	2.296.616
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.168	17.103
Tasa de Originacion	12,11%	12,12%
Plazo Transcurrido	11	232
Plazo Remanente	222	8
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	27,23%

#### 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	538	169

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-2A	11.935.987	2.200.923	433	135	255	30	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.653.947	6.190.508	300	300	255	30	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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	2.294.962	2.196.387	2.057.732	2.136.817	2.023.357	1.884.039	1.920.481	2.001.166	1.879.656	1.718.562	1.616.568	1.531.225	1.560.113
1 cuota en mora	543.763	586.511	572.397	470.135	589.108	624.779	493.455	470.355	575.298	492.325	506.080	406.485	346.033
2 cuota en mora	301.873	301.018	346.915	299.916	298.014	366.763	432.480	371.339	276.044	269.290	270.972	277.174	208.067
3 cuota en mora	117.954	139.290	164.182	155.499	78.507	56.344	89.920	54.222	58.026	121.923	92.483	77.956	85.151
4 cuota en mora	-	13.755	50.252	45.787	69.052	13.755	36.249	38.537	31.397	45.621	38.482	4.438	30.653
5 cuota en mora	15.189	-	-	14.500	14.500	23.624	-	12.625	12.625	31.397	14.913	38.482	-
6 y mas cuotas en mora(1)	37.021	52.210	52.210	52.210	52.210	66.709	52.210	52.210	52.210	49.646	49.646	64.559	66.599
Activos en liquidación	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.310.762</b>	<b>3.289.171</b>	<b>3.243.688</b>	<b>3.174.862</b>	<b>3.124.748</b>	<b>3.036.013</b>	<b>3.024.794</b>	<b>3.000.454</b>	<b>2.885.256</b>	<b>2.728.765</b>	<b>2.589.144</b>	<b>2.400.319</b>	<b>2.296.616</b>

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

### Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	69,32%	66,78%	63,44%	67,30%	64,75%	62,06%	63,49%	66,70%	65,15%	62,98%	62,44%	63,79%	67,93%
1 cuota en mora	16,42%	17,83%	17,65%	14,81%	18,85%	20,58%	16,31%	15,68%	19,94%	18,04%	19,55%	16,93%	15,07%
2 cuota en mora	9,12%	9,15%	10,70%	9,45%	9,54%	12,08%	14,30%	12,38%	9,57%	9,87%	10,47%	11,55%	9,06%
3 cuota en mora	3,56%	4,23%	5,06%	4,90%	2,51%	1,86%	2,97%	1,81%	2,01%	4,47%	3,57%	3,25%	3,71%
4 cuota en mora	0,00%	0,42%	1,55%	1,44%	2,21%	0,45%	1,20%	1,28%	1,09%	1,67%	1,49%	0,18%	1,33%
5 cuota en mora	0,46%	0,00%	0,00%	0,46%	0,46%	0,78%	0,00%	0,42%	0,44%	1,15%	0,58%	1,60%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,12%	1,59%	1,61%	1,64%	1,67%	2,20%	1,73%	1,74%	1,81%	1,82%	1,92%	2,69%	2,90%
Activos en liquidación	0,47%	0,47%	0,48%	0,49%	0,50%	0,51%	0,51%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	135	130	121	126	121	117	118	123	118	115	112	107	112
1 cuota en mora	31	35	34	30	38	37	29	27	36	30	33	28	28
2 cuota en mora	18	17	21	18	18	23	28	24	18	20	19	22	17
3 cuota en mora	7	8	9	9	5	4	5	4	3	7	5	5	6
4 cuota en mora	0	1	3	3	4	1	2	2	2	2	2	1	2
5 cuota en mora	1	0	0	1	1	1	0	1	1	2	1	2	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	4	4
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>194</b>	<b>194</b>	<b>191</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>187</b>	<b>185</b>	<b>184</b>	<b>181</b>	<b>179</b>	<b>175</b>	<b>169</b>	<b>169</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	69,59%	67,01%	63,35%	66,32%	63,68%	62,57%	63,78%	66,85%	65,19%	64,25%	64,00%	63,31%	66,27%
1 cuota en mora	15,98%	18,04%	17,80%	15,79%	20,00%	19,79%	15,68%	14,67%	19,89%	16,76%	18,86%	16,57%	16,57%
2 cuota en mora	9,28%	8,76%	10,99%	9,47%	9,47%	12,30%	15,14%	13,04%	9,94%	11,17%	10,86%	13,02%	10,06%
3 cuota en mora	3,61%	4,12%	4,71%	4,74%	2,63%	2,14%	2,70%	2,17%	1,66%	3,91%	2,86%	2,96%	3,55%
4 cuota en mora	0,00%	0,52%	1,57%	1,58%	2,11%	0,53%	1,08%	1,09%	1,10%	1,12%	1,14%	0,59%	1,18%
5 cuota en mora	0,52%	0,00%	0,00%	0,53%	0,53%	0,53%	0,00%	0,54%	0,55%	1,12%	0,57%	1,18%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,03%	1,55%	1,57%	1,58%	1,58%	2,14%	1,62%	1,63%	1,66%	1,68%	1,71%	2,37%	2,37%
Activos en liquidación	0,52%	0,52%	0,52%	0,53%	0,53%	0,53%	0,54%	0,54%	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 2018, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 32,07% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 4,23%.

Los mismos indicadores en relación a diciembre 2017 son 30,68% y 1,58% 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, que levemente son superiores en 2018. Es por esto que seguimos el monitoreo de esta variable.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	25.361	-	45.484	25.361	-	41.624	-	24.341	29.192	13.149	30.157	14.886	-
Total Prepagos	25.361	-	45.484	25.361	-	41.624	-	24.341	29.192	13.149	30.157	14.886	-
Prepagos Acumulados	4.401.947	4.401.947	4.447.431	4.472.791	4.472.791	4.514.416	4.514.416	4.538.756	4.567.949	4.581.097	4.611.254	4.626.140	4.626.140

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,25%	0,00%	0,45%	0,25%	0,00%	0,41%	0,00%	0,24%	0,29%	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%
Total Prepagos	0,25%	0,00%	0,45%	0,25%	0,00%	0,41%	0,00%	0,24%	0,29%	0,13%	0,30%	0,15%	0,00%
Prepagos Acumulados	43,36%	43,36%	43,81%	44,06%	44,06%	44,47%	44,47%	44,71%	45,00%	45,13%	45,42%	45,57%	45,57%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEEE
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0	0	3	1	0	3	0	1	2	1	2	1	0
Total Prepagos	0	0	3	1	0	3	0	1	2	1	2	1	0
Prepagos Acumulados	222	222	225	226	226	229	229	230	232	233	235	236	236

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEEE
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
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%	0,56%	0,19%	0,00%	0,56%	0,00%	0,19%	0,37%	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,56%	0,19%	0,00%	0,56%	0,00%	0,19%	0,37%	0,19%	0,37%	0,19%	0,00%
Prepagos Acumulados	41,26%	41,26%	41,82%	42,01%	42,01%	42,57%	42,57%	42,75%	43,12%	43,31%	43,68%	43,87%	43,87%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEEE
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	12,80%	11,77%	0,00%	12,46%	0,00%	11,83%	12,61%	12,91%	12,51%	12,58%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	237	233	-	230	-	236	239	237	237	239	-
Plazo Remanente	-	-	3	7	-	10	-	4	1	3	3	1	-

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

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 que los prepagos han tenido un bajo movimiento. Si bien en los patrimonios con mayor antigüedad, se puede tender a un leve aumento de los prepagos pero los créditos ya han recibido buena parte del interés del activo.

A diciembre de 2017, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 43,36% respecto a la cartera inicial, llegando a 45,57% a diciembre de 2018 teniendo una variación del 2,21% 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 y los fondos provenientes de prepagos se reservan para rescatar pasivos.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	98.465	65.965	65.965	165.147	127.547	164.650	120.132	103.372	154.258	126.665	103.041	141.578	105.163
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.188.334	2.203.853	2.203.853	2.203.853	2.203.853	2.203.853

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	0,97%	0,65%	0,65%	1,63%	1,26%	1,62%	1,18%	1,02%	1,52%	1,25%	1,02%	1,39%	1,04%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,56%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%	21,71%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	6	4	4	10	8	10	7	6	9	7	6	8	6
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	105	105	105	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,12%	0,74%	0,74%	1,86%	1,49%	1,86%	1,30%	1,12%	1,67%	1,30%	1,12%	1,49%	1,12%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,52%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%	19,70%

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

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

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial a la fecha no hay viviendas disponibles para la venta.

Los activos en procesos judiciales llegan a diciembre 2017 a un 0,97% y 1,04% a diciembre de 2018. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,23%	12,21%	12,21%	12,21%	12,20%	12,19%	12,19%	12,19%	12,17%	12,16%	12,15%	12,13%	12,12%
Relación Deuda/Garantía	29,08%	28,78%	29,18%	28,34%	28,31%	27,17%	27,56%	27,36%	27,21%	27,03%	27,09%	26,73%	27,23%
Plazo Transcurrido	226	227	228	229	229	230	231	232	232	232	232	232	232
Plazo Remanente	14	13	12	11	11	10	9	8	8	8	8	8	8

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

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 29,08% a 27,23% entre diciembre de 2017 y 2018 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	2.711.679	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.544.743	2.200.923	2.200.923	2.200.923	2.200.923	2.200.923	2.200.923
Saldo Insoluto Total	8.470.292	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.515.400	8.391.432	8.391.432	8.391.432	6.190.508	6.190.508	6.190.508
Valor Par Preferente	2.811.524	2.560.353	2.575.970	2.591.587	2.607.204	2.622.821	2.638.439	2.214.442	2.227.950	2.241.457	2.254.964	2.268.471	2.281.978
Valor Par Total	8.782.172	8.566.361	8.619.921	8.672.181	8.724.440	8.776.699	8.828.958	8.442.938	8.494.436	8.545.935	8.597.433	8.648.931	8.700.429

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,22	1,29	1,27	1,25	1,23	1,19	1,19	1,36	1,31	1,24	1,18	1,09	1,04
Razón Activos/Pasivos	0,39	0,39	0,38	0,37	0,37	0,36	0,36	0,36	0,34	0,33	0,42	0,39	0,37
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,26	1,31	1,31	1,29	1,29	1,28	1,29	1,37	1,39	1,39	1,39	1,31	1,26
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,88	0,88	0,84	0,88	0,86	0,83	0,86	0,92	0,93	0,93	0,94	0,91	0,93

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza. La misma relación medida sobre pasivos preferente 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	17.550	16.923	15.637	16.107	15.348	15.359	15.008	15.358	15.329	12.456	12.453	12.450	11.479
Ingresos deudores morosos	17.550	13.796	12.306	15.682	14.455	16.195	14.015	16.115	14.632	11.991	14.722	11.098	14.354
Ingresos por prepago	-	-	45.360	25.288	-	41.497	-	24.324	29.130	13.127	30.117	14.830	-

## **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EFFE
Gastos	2.764	9.468	2.440	4.011	1.946	2.841	2.656	10.512	2.947	1.635	3.208	2.826	3.944
Pago Ordinario de Capital	0	82.673	0	0	0	0	0	82.861	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	99.850	0	0	0	0	0	93.580	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	84.263	0	0	0	0	0	260.509	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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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.

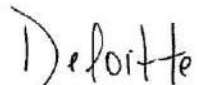
## Opinión

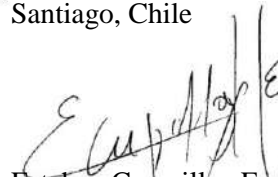
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-3 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible	308.238	313.031
11.020	Valores negociables	23.627	55.798
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	403.497	412.585
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	403.497	412.585
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	21.458	28.588
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>756.821</b>	<b>810.002</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.421.550	3.619.100
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.421.550	3.619.100
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.421.550</b>	<b>3.619.100</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.178.371</b>	<b>4.429.102</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.815	3.834
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.103	1.102
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	492	491
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.936	3.934
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	80.984	112.121
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	3.448	3.455
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	156.614	147.094
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>250.392</b>	<b>272.417</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	9.666.379	9.490.193
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>9.666.379</b>	<b>9.490.193</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.333.508)	(4.955.804)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.333.508)	(4.955.804)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(404.893)	(377.704)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(5.738.400)</b>	<b>(5.333.508)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.178.371</b>	<b>4.429.102</b>

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

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

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	286.748	311.139
35.120	Intereses por inversiones	2.386	3.852
35.130	Reajustes por activos securitizados	111.120	70.793
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	12.775	8.414
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>413.029</b>	<b>394.198</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(18.411)	(19.028)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.417)	(4.420)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador	(989)	(989)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.914)	(7.915)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(658.399)	(651.632)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(268.318)	(159.026)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.228)	(20.732)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(5.785)	(2.673)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(969.962)</b>	<b>(867.970)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	152.040	96.068
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(404.893)</b>	<b>(377.704)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017. 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.815 (M\$3.834 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	154	52
Cuentas de resultados	IPC	6.615	3.611
Déficit acumulados	IPC	145.271	92.405
<b>Totales</b>		<b>152.040</b>	<b>96.068</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	3.939	9.300
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	3.941	9.300
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	3.938	9.300
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	3.936	9.300
Fondos Mutuos Security Plus	\$	3.935	9.300
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	3.938	9.298
<b>Totales</b>		<b>23.627</b>	<b>55.798</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	50	49	12.854	13.390
4 o más	8	5	8.066	4.271
<b>Totales</b>	<b>58</b>	<b>54 (a)</b>	<b>20.920</b>	<b>17.661</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 192 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (196 al 31 de diciembre de 2017) 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 18 meses (45 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	384.215	381.593	3.258.038	3.347.239	3.642.253	3.728.832	11,33
Aj. Tasa valorización	19.283	30.992	163.512	271.861	182.795	302.853	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>403.497</b>	<b>412.585</b>	<b>3.421.550</b>	<b>3.619.100</b>	<b>3.825.047</b>	<b>4.031.685</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	10.504
Activos securitizados en mora (b)	20.920	17.661
Otros	538	423
<b>Totales</b>	<b>21.458</b>	<b>28.588</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	1.059	1.079
Administración maestra (b)	2.757	2.755
<b>Totales</b>	<b>3.815</b>	<b>3.834</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.026	-
Seguros	2.190	3.341
Otros	231	114
<b>Totales</b>	<b>3.448</b>	<b>3.455</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de 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 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	237.598	259.215	nacional
Obligaciones por prepago								(80.984)	(112.121)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>156.614</b>	<b>147.094</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-3A	94.629	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.460.679	2.760.118	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	252.705	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.205.700	6.730.075	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>9.666.379</b>	<b>9.490.193</b>	

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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit EjercicioPeríc
Saldo inicial	(5.188.237)	-	(4.730.933)	-
Revalorización de excedentes	(145.271)	-	(89.888)	-
Déficit del Ejercicio	-	(404.893)	-	(367.416)
Saldo final	(5.333.508)	(404.893)	(4.820.821)	(367.416)
Saldo actualizado	-	-	(4.955.804)	(377.704)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(2.494)	(52)
Seguros	(a)	(606)	(499)
Otros gastos	(a)	(2.686)	(2.122)
Totales		(5.785)	(2.673)

(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 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administradora de Fondos para la Vivienda	-	8.265
Ventas de viviendas	12.775	-
Otros	-	149
<b>Totales</b>	<b>12.775</b>	<b>8.414</b>

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

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.870)	(13.485)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.541)	(5.543)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.914)	(7.915)
Remuneración banco pagador	(4)	(989)	(989)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.417)	(4.420)
<b>Totales</b>		<b>(33.231)</b>	<b>(33.907)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-3 en el registro de la 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 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 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**

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	308.238	313.031
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	23.627	55.798
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	403.497	412.585
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	21.458	28.588
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.421.550	3.619.100
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	353.323	397.417
	\$REAJUSTABLES	3.825.047	4.031.685
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.178.371</b>	<b>4.429.102</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.815	3.834
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.103	1.102
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	492	491
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.936	3.934
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	80.984	112.121
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.448	3.455
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	156.614	147.094
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	84.431	115.576
	\$REAJUSTABLES	165.961	156.841
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>250.392</b>	<b>272.417</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	2.036.796	7,0%	423.883	7,0%	-	7,0%	2.460.679
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.205.700	7,0%	7.205.700
Total pasivo largo plazo		2.036.796		423.883		7.205.700		9.666.379

**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	1.263.664	7,0%	1.496.454	7,0%	0	7,0%	2.760.118
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.730.075	7,0%	6.730.075
Total pasivo largo plazo		1.263.664		1.496.454		6.730.075		9.490.193

**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 2018 y 2017

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	33.134	22.595	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	275.104	290.436	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	3.939	9.300	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	3.941	9.300	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	3.938	9.300	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	3.936	9.300	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	3.935	9.300	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	3.938	9.298	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

**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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 7 láminas de securitización por M\$124.965 y M\$150.110, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	192
Saldo Insoluto Total	10.710.219	3.620.050
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.082	20.460
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	222
Plazo Remanente	220	18
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	33,06%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	192

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	12.404.606	2.608.526	450	120	252	42	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.205.263	6.966.023	400	400	252	42	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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	2.679.395	2.751.700	2.620.349	2.603.672	2.696.100	2.697.009	2.548.099	2.730.805	2.738.523	2.505.978	2.720.027	2.604.085	2.532.690
1 cuota en mora	521.104	421.646	530.917	539.490	500.126	493.510	561.653	446.483	454.202	665.328	329.163	517.630	523.640
2 cuota en mora	332.278	373.599	327.399	333.684	330.073	308.516	371.118	231.635	329.136	358.355	422.473	248.230	347.494
3 cuota en mora	89.699	89.699	139.428	108.444	105.053	99.182	70.651	177.248	107.782	65.882	102.820	136.919	59.487
4 cuota en mora	42.093	14.665	33.217	93.448	22.439	55.573	64.697	19.296	19.627	53.726	59.073	79.417	99.071
5 cuota en mora	14.169	27.428	27.428	-	24.947	-	35.119	24.947	-	-	-	19.627	23.900
6 y mas cuotas en mora(1)	29.688	29.688	29.688	29.688	29.688	54.635	29.688	50.611	14.141	14.141	14.141	14.141	33.768
Activos en liquidación	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	-	-	-	-	-
TOTAL	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.708.426	3.681.025	3.681.025	3.663.411	3.663.411	3.647.698	3.620.050	3.620.050

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	72,25%	74,20%	70,66%	70,21%	72,70%	72,73%	69,22%	74,19%	74,75%	68,41%	74,57%	71,94%	69,96%
1 cuota en mora	14,05%	11,37%	14,32%	14,55%	13,49%	13,31%	15,26%	12,13%	12,40%	18,16%	9,02%	14,30%	14,46%
2 cuota en mora	8,96%	10,07%	8,83%	9,00%	8,90%	8,32%	10,08%	6,29%	8,98%	9,78%	11,58%	6,86%	9,60%
3 cuota en mora	2,42%	2,42%	3,76%	2,92%	2,83%	2,67%	1,92%	4,82%	2,94%	1,80%	2,82%	3,78%	1,64%
4 cuota en mora	1,14%	0,40%	0,90%	2,52%	0,61%	1,50%	1,76%	0,52%	0,54%	1,47%	1,62%	2,19%	2,74%
5 cuota en mora	0,38%	0,74%	0,74%	0,00%	0,67%	0,00%	0,95%	0,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,54%	0,66%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	1,47%	0,81%	1,37%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,93%
Activos en liquidación	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	142	145	139	138	142	142	136	144	144	133	144	138	134
1 cuota en mora	27	22	28	27	27	26	28	23	24	34	17	27	30
2 cuota en mora	17	20	17	19	17	17	20	14	18	19	22	14	17
3 cuota en mora	5	5	7	6	6	5	4	9	6	4	6	7	3
4 cuota en mora	2	1	2	4	1	3	3	1	1	3	3	4	5
5 cuota en mora	1	1	1	0	1	0	2	1	0	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	2	2	2	3	2	3	1	1	1	1	2
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
TOTAL	196	196	196	196	196	196	195	195	194	194	193	192	192

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
A1 día	72,45%	73,98%	70,92%	70,41%	72,45%	72,45%	69,74%	73,85%	74,23%	68,56%	74,61%	71,88%	69,79%
1 cuota en mora	13,78%	11,22%	14,29%	13,78%	13,78%	13,27%	14,36%	11,79%	12,37%	17,53%	8,81%	14,06%	15,63%
2 cuota en mora	8,67%	10,20%	8,67%	9,69%	8,67%	8,67%	10,26%	7,18%	9,28%	9,79%	11,40%	7,29%	8,85%
3 cuota en mora	2,55%	2,55%	3,57%	3,06%	3,06%	2,55%	2,05%	4,62%	3,09%	2,06%	3,11%	3,65%	1,56%
4 cuota en mora	1,02%	0,51%	1,02%	2,04%	0,51%	1,53%	1,54%	0,51%	0,52%	1,55%	1,55%	2,08%	2,60%
5 cuota en mora	0,51%	0,51%	0,51%	0,00%	0,51%	0,00%	1,03%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,53%	1,03%	1,54%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	1,04%
Activos en liquidación	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	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 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 30,03% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 4,33%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2017, alcanzaron un 27,75% y un 2,32% respectivamente. La mora más dura tiene una leve alta con respecto al año anterior, se están tomando las medidas necesarias para contenerla.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	27.400	-	17.615	-	15.713	27.648	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	27.400	-	17.615	-	15.713	27.648	-
Prepagos Acumulados	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.558.555	4.585.955	4.585.955	4.603.570	4.603.570	4.619.282	4.646.931	4.646.931

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%	0,15%	0,26%	0,00%
Prepagos Acumulados	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,82%	42,82%	42,98%	42,98%	43,13%	43,39%	43,39%

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0
Prepagos Acumulados	218	218	218	218	218	218	219	219	220	220	221	222	222

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
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%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,48%	40,48%	40,67%	40,67%	40,85%	41,04%	41,04%

### I.4.3 Características de los activos prepagos

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,34%	0,00%	11,71%	0,00%	11,78%	11,33%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	220	-	220	-	225	228	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	20	-	20	-	15	12	-

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

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

A diciembre de 2018, el índice acumulado muestra un 43,39% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2017 este índice fue de un 42,56%, incrementando en un 0,83% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para realizar rescate anticipado de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

### **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	145.299	110.208	110.208	135.954	151.915	162.528	163.272	128.153	87.356	122.530	106.983	113.185	176.256
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	13.562	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.046.043	2.059.606	2.059.606	2.059.606	2.059.606	2.059.606

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,36%	1,03%	1,03%	1,27%	1,42%	1,52%	1,52%	1,20%	0,82%	1,14%	1,00%	1,06%	1,65%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%	19,23%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	8	6	6	7	8	9	9	7	5	7	6	6	9
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	98	98	98	98	98	98	98	98	99	99	99	99	99

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,48%	1,11%	1,11%	1,29%	1,48%	1,66%	1,66%	1,29%	0,92%	1,29%	1,11%	1,11%	1,66%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%	18,30%

### **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 2018 fueron de un 1,65% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre 2017, los activos en cobranza judicial fueron de 1,36%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre 2018 fue de 1,66% y a diciembre 2017 fue de 1,48%.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	35,81%	35,47%	35,34%	34,99%	34,73%	34,87%	34,09%	34,14%	33,87%	33,79%	33,84%	33,34%	33,06%
Plazo Transcurrido	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
Plazo Remanente	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 35,81% a 33,06% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	2.920.725	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.730.652	2.608.526	2.608.526	2.608.526	2.608.526	2.608.526	2.608.526
Saldo Insoluto Total	9.431.027	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.464.960	9.574.549	9.574.549	9.574.549	6.966.023	6.966.023	6.966.023
Valor Par Preferente	3.021.230	2.746.299	2.761.958	2.777.618	2.793.277	2.808.936	2.824.596	2.623.482	2.638.441	2.653.400	2.668.359	2.683.319	2.698.278
Valor Par Total	9.755.531	9.519.213	9.573.492	9.627.770	9.682.049	9.736.327	9.790.606	9.629.443	9.684.350	9.739.257	9.794.164	9.849.070	9.903.977



### **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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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.

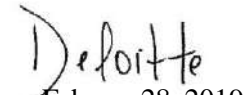
## Opinión

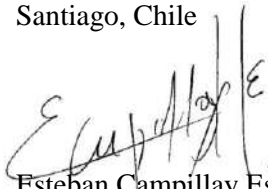
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-4 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		503.008	276.488
11.020	Valores negociables		-	123.368
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		964.480	990.578
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		964.480	990.578
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		55.207	55.656
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.522.695</b>	<b>1.446.090</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.131.634	9.752.121
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.131.634	9.752.121
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>9.131.634</b>	<b>9.752.121</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.654.329</b>	<b>11.198.211</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.553	7.708
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.412	2.411
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		246	246
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.608	3.606
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		142.584	30.776
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		8.982	8.060
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		480.989	674.924
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>646.374</b>	<b>728.117</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.796.454	17.735.246
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>17.796.454</b>	<b>17.735.246</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.265.152)	(6.797.589)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.265.152)	(6.797.589)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(523.347)	(467.563)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(7.788.499)</b>	<b>(7.265.152)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.654.329</b>	<b>11.198.211</b>

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

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

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>	<b>01-01-2017 31-12-2017</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		656.916	717.774
35.120	Intereses por inversiones		3.722	5.341
35.130	Reajustes por activos securitizados		294.042	188.088
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		25.237	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>979.917</b>	<b>911.203</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(53.108)	(54.661)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(19.378)	(19.338)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(986)	(987)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.265)	(7.256)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.069.152)	(1.081.791)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(512.488)	(311.178)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(32.444)	(22.997)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(13.779)	(10.388)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.710.101)</b>	<b>(1.510.151)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		206.837	131.385
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(523.347)</b>	<b>(467.563)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017. 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$7.553 (M\$7.708 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	117	-
Cuentas de resultado	IPC	8.836	4.639
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	197.884	126.746
<b>Totales</b>		<b>206.837</b>	<b>131.385</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	20.924
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	-	19.836
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	20.926
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	20.922
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	20.922
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	-	19.838
<b>Totales</b>		<b>-</b>	<b>123.368</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	120	140	32.880	37.506
4 o más	21	20	18.429	16.588
<b>Totales</b>	<b>141</b>	<b>160</b>	<b>(a) 51.310</b>	<b>54.094</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 495 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (524 al 31 de diciembre de 2017), 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 34 meses (45 en 2017).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	880.665	879.814	8.338.083	8.661.659	9.218.748	9.541.473	10,79
Aj. Tasa valoriz	83.815	110.764	793.551	1.090.462	877.366	1.201.226	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>964.480</b>	<b>990.578</b>	<b>9.131.634</b>	<b>9.752.121</b>	<b>10.096.114</b>	<b>10.742.699</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Activos securitizados en mora (a)	51.310	54.094
Otros	3.897	1.562
<b>Totales</b>	<b>55.207</b>	<b>55.656</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	2.729	2.887
Administración maestra (b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>	<b>7.553</b>	<b>7.708</b>

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.964	-
Seguros	6.266	4.976
Otros	752	3.084
<b>Totales</b>	<b>8.982</b>	<b>8.060</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 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 de 2018 y 2017, 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\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	623.573	705.700	nacional
Obligaciones por prepago								(142.584)	(30.776)	
Total porción corto plazo								480.989	674.924	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.732.220	7.303.847	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.061.565	3.829.244	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	7.002.669	6.602.155	nacional
Total largo plazo								17.796.454	17.735.246	

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 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.067.268)	-	(6.489.146)	-
Revalorización de excedentes	(197.884)	-	(123.294)	-
Déficit del Ejercicio	-	(523.347)	-	(454.828)
Saldo final	(7.265.152)	(523.347)	(6.612.440)	(454.828)
Saldo actualizado	-	-	(6.797.589)	(467.563)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (7.399)	(3.981)
Seguros	(a) -	(870)
Otros gastos	(a) (6.380)	(5.537)
Totales	(13.779)	(10.388)

(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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Ventas de viviendas	24.973	-
Otros	264	-
Totales	25.237	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(33.785)	(35.321)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.265)	(7.256)
Remuneración banco pagador	(4)	(986)	(987)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.378)	(19.338)
<b>Totales</b>		<b>(82.238)</b>	<b>(83.797)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la 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 2018 y 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**

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	503.008	276.488
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	123.368
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	964.480	990.578
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	55.207	55.656
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.131.634	9.752.121
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	558.215	455.512
	\$REAJUSTABLES	10.096.114	10.742.699
TOTAL ACTIVOS		10.654.329	11.198.211

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.553	7.708
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.412	2.411
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	246	246
REMUN X PAGAR REPRES.TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.608	3.606
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	142.584	30.776
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.982	8.060
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	480.989	674.924
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	151.566	38.836
	\$REAJUSTABLES	494.808	689.281
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		646.374	728.117

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	3.290.839	6,0%	2.841.113	6,0%	600.268	6,0%	-	-	6.732.220
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.061.565	6,0%	4.061.565
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.002.669	6,0%	7.002.669
Total pasivo largo plazo		3.290.839		2.841.113		600.268		11.064.234		17.796.454

**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	1.205.425	6,0%	4.981.838	6,0%	1.116.584	6,0%	0	6,0%	7.303.847
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.829.244	6,0%	3.829.244
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.602.155	6,0%	6.602.155
Total pasivo largo plazo		1.205.425		4.981.838		1.116.584		10.431.399		17.735.246

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	126.066	42.042	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	376.942	234.446	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	-	20.924	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	-	19.836	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	-	20.926	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	-	20.922	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	-	20.922	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	-	19.838	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 2018 y 2017

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

**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 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

**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 2018 y 2017

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 11 láminas de securitización por M\$172.744 y M\$204.170, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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	495
Saldo Insoluto Total	21.657.173	9.166.535
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.927	20.753
Tasa de Originación	10,79%	10,78%
Plazo Transcurrido	14	206
Plazo Remanente	215	34
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	37,25%

### 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 a Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	495

Administrador Primario: Maps a 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	26.187.501	7.249.430	950	387	264	72	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.598.816	4.002.817	290	290	264	72	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.756.579	6.901.408	500	500	264	72	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	6.471.290	6.653.196	6.441.353	6.596.052	6.473.247	6.420.293	6.440.554	6.415.359	6.448.713	5.948.449	6.188.382	6.137.771	6.414.752
1 cuota en mora	1.363.128	1.230.399	1.325.115	1.321.890	1.514.409	1.605.873	1.689.783	1.509.889	1.431.078	1.781.081	1.452.469	1.433.504	1.142.878
2 cuota en mora	948.291	994.408	1.080.028	905.123	970.343	937.595	750.892	913.448	944.432	793.536	871.244	897.928	852.775
3 cuota en mora	382.200	318.771	270.117	327.068	200.155	177.441	253.192	219.286	224.027	494.365	453.319	405.079	344.958
4 cuota en mora	184.250	105.329	169.888	41.431	140.503	113.240	72.967	92.649	34.788	53.450	163.272	186.731	203.849
5 cuota en mora	24.203	69.714	49.095	110.070	50.059	48.020	81.099	60.314	69.438	17.091	-	76.192	131.489
6 y mas cuotas en mora(1)	120.021	96.839	133.033	138.794	69.328	94.854	81.953	86.501	114.784	154.038	91.546	73.987	75.833
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	20.013	20.013	20.013	20.013	-	-	-
TOTAL	9.493.382	9.468.656	9.468.628	9.440.429	9.418.045	9.397.316	9.370.439	9.297.445	9.267.260	9.242.010	9.220.233	9.211.191	9.166.535

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	68,17%	70,27%	68,03%	69,87%	68,73%	68,32%	68,73%	69,00%	69,59%	64,36%	67,12%	66,63%	69,98%
1 cuota en mora	14,36%	12,99%	13,99%	14,00%	16,08%	17,09%	18,03%	16,24%	15,44%	19,27%	15,75%	15,56%	12,47%
2 cuota en mora	9,99%	10,50%	11,41%	9,59%	10,30%	9,98%	8,01%	9,82%	10,19%	8,59%	9,45%	9,75%	9,30%
3 cuota en mora	4,03%	3,37%	2,85%	3,46%	2,13%	1,89%	2,70%	2,36%	2,42%	5,35%	4,92%	4,40%	3,76%
4 cuota en mora	1,94%	1,11%	1,79%	0,44%	1,49%	1,21%	0,78%	1,00%	0,38%	0,58%	1,77%	2,03%	2,22%
5 cuota en mora	0,25%	0,74%	0,52%	1,17%	0,53%	0,51%	0,87%	0,65%	0,75%	0,18%	0,00%	0,83%	1,43%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,26%	1,02%	1,40%	1,47%	0,74%	1,01%	0,87%	0,93%	1,24%	1,67%	0,99%	0,80%	0,83%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,22%	0,22%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	364	373	361	367	361	360	358	356	354	325	343	340	354
1 cuota en mora	72	67	72	72	79	82	85	81	78	100	73	76	60
2 cuota en mora	50	49	54	45	48	45	40	44	46	38	48	43	42
3 cuota en mora	18	17	16	19	12	12	14	12	13	24	20	21	18
4 cuota en mora	10	5	9	3	9	8	6	5	2	5	10	10	11
5 cuota en mora	1	4	2	5	3	3	4	4	3	1	0	4	6
6 y mas cuotas en mora(1)	9	7	8	8	5	6	6	6	8	9	6	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-
TOTAL	524	522	522	519	517	516	513	508	504	502	500	498	495

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	69,47%	71,46%	69,16%	70,71%	69,83%	69,77%	69,79%	70,08%	70,24%	64,74%	68,60%	68,27%	71,52%
1 cuota en mora	13,74%	12,84%	13,79%	13,87%	15,28%	15,89%	16,57%	15,94%	15,48%	19,92%	14,60%	15,26%	12,12%
2 cuota en mora	9,54%	9,39%	10,34%	8,67%	9,28%	8,72%	7,80%	8,66%	9,13%	7,57%	9,60%	8,63%	8,48%
3 cuota en mora	3,44%	3,26%	3,07%	3,66%	2,32%	2,33%	2,73%	2,36%	2,58%	4,78%	4,00%	4,22%	3,64%
4 cuota en mora	1,91%	0,96%	1,72%	0,58%	1,74%	1,55%	1,17%	0,98%	0,40%	1,00%	2,00%	2,01%	2,22%
5 cuota en mora	0,19%	0,77%	0,38%	0,96%	0,58%	0,58%	0,78%	0,79%	0,60%	0,20%	0,00%	0,80%	1,21%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,72%	1,34%	1,53%	1,54%	0,97%	1,16%	1,17%	1,18%	1,59%	1,79%	1,20%	0,80%	0,81%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	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 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,01% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,48%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2017, alcanzaron un 31,83% y un 3,45% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	30.791	19.213	-	21.198	18.000	20.757	-	65.166	16.484	25.250	18.579	-	41.045
Total Prepagos	30.791	19.213	-	21.198	18.000	20.757	-	65.166	16.484	25.250	18.579	-	41.045
Prepagos Acumulados	8.182.743	8.201.956	8.201.956	8.223.154	8.241.155	8.261.912	8.261.912	8.327.077	8.343.562	8.368.812	8.387.391	8.387.391	8.428.437

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%
Total Prepagos	0,14%	0,09%	0,00%	0,10%	0,08%	0,10%	0,00%	0,30%	0,08%	0,12%	0,09%	0,00%	0,19%
Prepagos Acumulados	37,78%	37,87%	37,87%	37,97%	38,05%	38,15%	38,15%	38,45%	38,53%	38,64%	38,73%	38,73%	38,92%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	1	0	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2
Total Prepagos	2	1	0	1	1	1	0	3	1	2	1	0	2
Prepagos Acumulados	394	395	395	396	397	398	398	401	402	404	405	405	407

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%
Total Prepagos	0,18%	0,09%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,27%	0,09%	0,18%	0,09%	0,00%	0,18%
Prepagos Acumulados	35,82%	35,91%	35,91%	36,00%	36,09%	36,18%	36,18%	36,45%	36,55%	36,73%	36,82%	36,82%	37,00%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	11,40%	11,08%	0,00%	10,91%	11,18%	10,95%	11,01%	10,34%	11,31%	10,98%	11,14%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	196	194	-	199	203	196	204	202	202	201	209	-	-
Plazo Remanente	44	46	-	41	37	44	36	38	38	28	31	-	-

### **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 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 38,92% y a diciembre 2017 llegó a un 37,78% teniendo una variación al alza de un 1,13% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada 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 y los prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	422.087	537.092	518.320	491.305	414.755	401.027	351.381	408.580	346.171	410.069	497.204	481.492	546.437
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	20.013	20.013	20.013	20.013	-	-	-
Activos Liquidados	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.765.565	2.785.578	2.785.578	2.785.578

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	1,95%	2,48%	2,39%	2,27%	1,92%	1,85%	1,62%	1,89%	1,60%	1,89%	2,30%	2,22%	2,52%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	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%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	22	26	25	25	23	23	21	21	18	21	26	24	27
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0
Activos Liquidados	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	135	135	135

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	2,00%	2,36%	2,27%	2,27%	2,09%	2,09%	1,91%	1,91%	1,64%	1,91%	2,36%	2,18%	2,45%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	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%	12,27%	12,27%	12,27%

### **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 2018, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,52% y a diciembre de 2017 fue de 1,95% en términos de saldo insoluto.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,79%	10,79%	10,79%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%
Relación Deuda/Garantía	39,06%	38,78%	38,61%	38,46%	38,12%	37,97%	37,68%	37,45%	37,34%	37,25%	37,16%	37,15%	37,15%
Plazo Transcurrido	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	206	206
Plazo Remanente	45	44	43	42	42	40	40	39	38	37	36	34	34

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 39,06% a diciembre de 2017 a un 37,25% a diciembre de 2018. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	7.898.668	7.780.024	7.780.024	7.780.024	7.620.470	7.620.470	7.620.470	7.432.527	7.432.527	7.432.527	7.249.430	7.249.430	7.249.430
Saldo Insoluto Total	18.185.673	18.217.978	18.217.978	18.217.978	18.211.588	18.211.588	18.211.588	18.179.059	18.179.059	18.179.059	18.153.655	18.153.655	18.153.655
Valor Par Preferente	8.014.578	7.818.085	7.856.140	7.894.194	7.657.754	7.695.028	7.732.302	7.468.891	7.505.246	7.541.600	7.284.876	7.320.335	7.355.793
Valor Par Total	18.452.529	18.307.092	18.396.201	18.485.310	18.300.666	18.389.744	18.478.823	18.268.006	18.356.925	18.445.845	18.242.438	18.331.233	18.420.027

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,20	1,22	1,22	1,21	1,24	1,23	1,23	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26
Razón Activos/Pasivos Total	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,50
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,21	1,22	1,22	1,22	1,24	1,24	1,24	1,26	1,26	1,26	1,29	1,28	1,28
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,82	0,86	0,83	0,85	0,85	0,85	0,85	0,87	0,88	0,81	0,87	0,86	0,90

## **Comentarios**

Las variables de tasas 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	46.680	45.333	44.524	47.371	47.210	47.750	46.195	46.480	47.508	43.090	45.658	45.056	44.190
Ingresos deudores morosos	27.075	33.495	33.529	37.406	38.052	31.905	32.481	34.920	34.606	29.348	34.613	35.644	28.973
Ingresos por prepago	30.737	19.205	-	21.198	17.975	20.741	-	65.077	16.440	25.208	18.337	-	41.009

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	10.997	13.752	6.074	11.291	10.745	8.390	6.981	18.798	8.309	13.747	10.907	8.750	7.585
Pago Ordinario de Capital	0	61.279	0	0	63.628	0	0	74.372	0	0	70.515	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	116.680	0	0	113.394	0	0	111.676	0	0	108.774	0	0
Prepagos Preferentes	0	58.159	0	0	114.156	0	0	113.325	0	0	112.096	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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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 2018 y 2017 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.

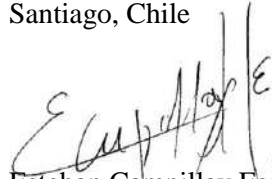
## Otros Asuntos

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 2018 y 2017 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, 2019  
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: 341

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		127.930	127.609
11.020	Valores negociables		40.115	69.878
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		347.608	338.091
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		361.390	353.623
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(13.782)	(15.532)
11.200	Otros activos circulantes		41.544	42.783
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>557.197</b>	<b>578.361</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.180.359	1.463.371
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.180.359	1.463.371
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1.180.359</b>	<b>1.463.371</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.737.556</b>	<b>2.041.732</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.757	2.755
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.067	1.607
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		12.738	28.302
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.076	3.102
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		64.836	111.904
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>86.114</b>	<b>149.695</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.037.281	2.205.262
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>2.037.281</b>	<b>2.205.262</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(313.225)	(218.981)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(313.225)	(218.981)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(72.614)	(94.244)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(385.839)</b>	<b>(313.225)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.737.556</b>	<b>2.041.732</b>

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

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

Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017	
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	126.876	146.010
35.120	Intereses por inversiones	1.668	2.048
35.130	Reajustes por activos securitizados	47.281	33.592
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	5.949	1.467
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>181.774</b>	<b>183.117</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(22.026)	(23.629)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.704)	(15.201)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(149.547)	(161.284)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(60.482)	(40.580)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(2.172)	(6.085)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(225)	(20.605)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(5.656)	(7.092)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(263.884)</b>	<b>(282.606)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	9.496	5.245
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(72.614)</b>	<b>(94.244)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación Índice de Precios al Consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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\$13.782 y M\$15.532 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.757 (M\$2.755 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Cuentas de resultado	IPC	965	1.162
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	8.531	4.083
<b>Totales</b>		<b>9.496</b>	<b>5.245</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	40.115	69.878
<b>Totales</b>		<b>40.115</b>	<b>69.878</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de Arrendatarios		Monto	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	32	33	5.094	5.648
4 o más	4	5	36.449	37.135
<b>Totales</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>41.544</b>	<b>42.783</b>

(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 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 215 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2018 (242 al 31 de diciembre de 2017) 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 87 meses (94 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	351.635	343.262	1.148.497	1.420.493	1.500.131	1.763.755	9,03
Aj. Tasa valorización	9.755	10.361	31.863	42.878	41.618	53.239	7,97
Prov. Activos securitizados	(13.782)	(15.532)	-	-	(13.782)	(15.532)	
<b>Totales</b>	<b>347.608</b>	<b>338.091</b>	<b>1.180.359</b>	<b>1.463.371</b>	<b>1.527.967</b>	<b>1.801.462</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto		M\$	
		2018	2017
Activos Securitizados en mora	(a)	41.544	42.783
<b>Totales</b>		<b>41.544</b>	<b>42.783</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración maestra (a)	2.757	2.755
<b>Totales</b>	<b>2.757</b>	<b>2.755</b>

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Banco custodio	1.710	1.708
Facturas por pagar	341	1.369
Otros	25	25
<b>Totales</b>	<b>2.076</b>	<b>3.102</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de 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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, 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\$ 2018	Valor par M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	77.574	140.206	nacional
Obligaciones por prepago								(12.738)	(28.302)	
Total porción corto plazo								64.836	111.904	
<b>Bonos largo plazo</b>										
341-09-09-03	BSECS-5A1	12.668	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	276.587	568.424	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	17.753	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	498.304	463.264	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	44.975	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.262.390	1.173.574	nacional
Total largo plazo								2.037.281	2.205.262	

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 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(304.694)	-	(209.045)	-
Revalorización de excedentes	(8.531)	-	(3.972)	-
Déficit del Ejercicio	-	(72.614)	-	(91.677)
Saldo final	(313.225)	(72.614)	(213.017)	(91.677)
Saldo actualizado	-	-	(218.981)	(94.244)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(604)	(1.455)
Banco custodio	(a)	(2.225)	(2.528)
Otros gastos	(a)	(2.827)	(3.109)
Totales		(5.656)	(7.092)

(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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Ventas de viviendas	2.332	-
Liberación de provisiones	3.617	1.467
Totales	5.949	1.467

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(10.984)	(12.577)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(11.042)	(11.052)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.704)	(15.201)
<b>Totales</b>		<b>(45.802)</b>	<b>(46.960)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 en el registro de la 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activo**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	127.930	127.609
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	40.115	69.878
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	361.390	353.623
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.782)	(15.532)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	41.543	42.783
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.180.359	1.463.371
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	195.806	224.738
	\$REAJUSTABLES	1.541.749	1.816.994
TOTAL ACTIVOS		1.737.556	2.041.732

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.757	2.755
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.067	1.607
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	12.738	28.302
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.076	3.102
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	64.836	111.904
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	14.814	31.404
	\$REAJUSTABLES	71.300	118.291
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>86.114</b>	<b>149.695</b>

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	139.307	5,8%	78.294	5,8%	58.986	5,8%	-	5,8%	276.587
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	498.304	7,5%	498.304
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.262.390	7,5%	1.262.390
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>139.307</b>		<b>78.294</b>		<b>58.986</b>		<b>1.760.694</b>		<b>2.037.281</b>

**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	239.820	5,8%	191.801	5,8%	136.803	5,8%	0	5,8%	568.424
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	463.264	7,5%	463.264
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.173.574	7,5%	1.173.574
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>239.820</b>		<b>191.801</b>		<b>136.803</b>		<b>1.636.838</b>		<b>2.205.262</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 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\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31.824	12.801	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	96.106	114.808	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	40.115	69.878	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 2018 y 2017.

**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 2018 y 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

En octubre de 2018 ICR mejora la clasificación de la serie B de “AA” a “AAA”.

**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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 20 láminas de securitización por M\$20.170 y M\$75.907, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	215
Saldo Insoluto Total	8.818.985	1.501.922
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.505	9.252
Tasa de Originación	9,03%	8,80%
Plazo Transcurrido	16	198
Plazo Remanente	240	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	28,80%

#### 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	215

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.821.053	349.206	640	88	285	102	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	165.395	489.383	30	30	285	102	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	419.000	1.239.770	76	76	285	102	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	AAA
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	1.506.277	1.455.556	1.438.466	1.413.436	1.441.002	1.411.920	1.420.741	1.411.730	1.338.429	1.327.017	1.357.946	1.361.144	1.246.883
1 cuota en mora	212.119	228.438	191.141	182.265	150.427	188.743	179.233	150.356	223.696	205.393	146.788	134.245	188.660
2 cuota en mora	26.077	37.738	68.529	73.656	31.811	23.100	14.637	43.377	23.376	31.204	18.276	4.741	41.955
3 cuota en mora	14.968	8.077	-	10.227	31.590	3.969	-	-	-	7.167	17.587	13.259	-
4 cuota en mora	-	8.821	7.967	-	-	9.152	3.914	-	-	-	7.084	8.545	-
5 cuota en mora	-	-	8.793	7.856	-	-	-	3.857	-	-	-	-	8.490
6 y mas cuotas en mora(1)	27.014	17.725	17.504	26.077	29.551	29.247	29.054	20.194	20.013	16.402	16.291	16.181	15.933
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.786.456</b>	<b>1.756.354</b>	<b>1.732.400</b>	<b>1.713.517</b>	<b>1.684.380</b>	<b>1.666.131</b>	<b>1.647.580</b>	<b>1.629.513</b>	<b>1.605.514</b>	<b>1.587.183</b>	<b>1.563.973</b>	<b>1.538.116</b>	<b>1.501.922</b>

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

##### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	84,32%	82,87%	83,03%	82,49%	85,55%	84,74%	86,23%	86,64%	83,36%	83,61%	86,83%	88,49%	83,02%
1 cuota en mora	11,87%	13,01%	11,03%	10,64%	8,93%	11,33%	10,88%	9,23%	13,93%	12,94%	9,39%	8,73%	12,56%
2 cuota en mora	1,46%	2,15%	3,96%	4,30%	1,89%	1,39%	0,89%	2,66%	1,46%	1,97%	1,17%	0,31%	2,79%
3 cuota en mora	0,84%	0,46%	0,00%	0,60%	1,88%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	1,12%	0,86%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,50%	0,46%	0,00%	0,00%	0,55%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,56%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,51%	0,46%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,51%	1,01%	1,01%	1,52%	1,75%	1,76%	1,76%	1,24%	1,25%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	204	195	188	184	187	189	191	191	184	183	186	188	179
1 cuota en mora	26	29	24	25	23	24	22	18	26	26	21	20	26
2 cuota en mora	5	7	10	11	4	3	2	6	4	4	3	1	6
3 cuota en mora	2	2	0	1	4	1	0	0	0	1	2	2	0
4 cuota en mora	0	1	2	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0
5 cuota en mora	1	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	3	3	4	5	5	5	4	4	3	3	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>242</b>	<b>237</b>	<b>228</b>	<b>227</b>	<b>223</b>	<b>223</b>	<b>221</b>	<b>220</b>	<b>218</b>	<b>217</b>	<b>216</b>	<b>215</b>	<b>215</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	84,30%	82,28%	82,46%	81,06%	83,86%	84,75%	86,43%	86,82%	84,40%	84,33%	86,11%	87,44%	83,26%
1 cuota en mora	10,74%	12,24%	10,53%	11,01%	10,31%	10,76%	9,95%	8,18%	11,93%	11,98%	9,72%	9,30%	12,09%
2 cuota en mora	2,07%	2,95%	4,39%	4,85%	1,79%	1,35%	0,90%	2,73%	1,83%	1,84%	1,39%	0,47%	2,79%
3 cuota en mora	0,83%	0,84%	0,00%	0,44%	1,79%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,93%	0,93%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,42%	0,88%	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,47%	0,00%
5 cuota en mora	0,41%	0,00%	0,44%	0,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,65%	1,27%	1,32%	1,76%	2,24%	2,24%	2,26%	1,82%	1,83%	1,38%	1,39%	1,40%	1,40%
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 2018, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 16,98% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,63%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2017, alcanzaban un 15,68% para la morosidad total y un 1,51% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	8.435	992	3.721	-	10.034	-	-	-	5.596	-	5.265	7.884	-
Total Prepagos	8.435	992	3.721	-	10.034	-	-	-	5.596	-	5.265	7.884	-
Prepagos Acumulados	3.017.784	3.018.777	3.022.498	3.022.498	3.032.532	3.032.532	3.032.532	3.032.532	3.038.128	3.038.128	3.043.393	3.051.277	3.051.277

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,10%	0,01%	0,04%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%
Total Prepagos	0,10%	0,01%	0,04%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,06%	0,09%	0,00%
Prepagos Acumulados	34,22%	34,23%	34,27%	34,27%	34,39%	34,39%	34,39%	34,39%	34,45%	34,45%	34,51%	34,60%	34,60%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	1	0	2	0	0	0	1	0	1	1	0
Total Prepagos	1	1	1	0	2	0	0	0	1	0	1	1	0
Prepagos Acumulados	177	178	179	179	181	181	181	181	182	182	183	184	184

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,72%	36,93%	37,14%	37,14%	37,55%	37,55%	37,55%	37,55%	37,76%	37,76%	37,97%	38,17%	38,17%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originación	8,50%	10,70%	9,30%	0,00%	8,74%	0,00%	0,00%	0,00%	7,82%	0,00%	8,18%	10,75%	0,00%
Plazo Transcurrido	182	236	186	-	186	-	-	-	188	-	191	247	-
Plazo Remanente	58	4	54	-	54	-	-	-	52	-	49	53	-

### 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 2018 llegó a un 34,60%.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



### **I.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 2017 y diciembre 2018, se ha registrado 1 vivienda vendida.-

A diciembre de 2018 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,22% y a diciembre de 2017 fue de un 0,24%. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,82%	8,83%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,82%	8,81%	8,80%
Relación Deuda/Garantía	30,48%	30,61%	31,33%	31,12%	31,17%	30,83%	30,79%	30,52%	30,32%	30,15%	29,82%	29,49%	28,80%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	94	94	93	92	92	91	91	90	89	89	88	87	87

#### **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 2018 fue de un 38,80% teniendo una variación a la baja, en promedio de 1,68%.

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

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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	699.149	594.230	594.230	594.230	505.387	505.387	505.387	418.384	418.384	418.384	349.206	349.206	349.206
Saldo Insoluto Total	2.307.663	2.232.091	2.232.091	2.232.091	2.173.130	2.173.130	2.173.130	2.116.554	2.116.554	2.116.554	2.078.358	2.078.358	2.078.358
Valor Par Preferente	709.076	597.047	599.859	602.671	507.782	510.174	512.565	420.373	422.353	424.332	350.856	352.508	354.585
Valor Par Total	2.346.941	2.244.857	2.257.630	2.270.402	2.185.683	2.198.217	2.210.750	2.128.864	2.141.171	2.153.478	2.090.518	2.102.687	2.117.389

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	1,40	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39
Razón Activos/Pasivos	2,56	2,96	2,92	2,88	3,33	3,30	3,26	3,89	3,84	3,79	4,48	4,40	4,30
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,72
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,60	2,98	2,95	2,92	3,35	3,32	3,28	3,89	3,85	3,81	4,49	4,44	4,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,19	2,48	2,45	2,41	2,87	2,81	2,83	3,37	3,21	3,19	3,90	3,93	3,61

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	24.568	24.394	24.255	23.528	22.405	24.933	21.929	23.660	23.508	21.762	22.630	23.263	22.440
Ingresos deudores morosos	4.493	6.754	5.690	5.558	6.339	7.351	5.305	5.820	6.777	5.011	5.989	5.240	5.245
Ingresos por prepago	8.512	799	3.608	-	10.091	-	-	-	6.105	-	5.272	7.964	-

#### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.261	6.957	180	180	6.143	1.803	2.344	4.829	1.880	386	14.568	25	2.203
Pago Ordinario de Capital	0	28.579	0	0	21.438	0	0	20.698	0	0	17.544	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	9.991	0	0	7.519	0	0	7.164	0	0	5.923	0	0
Prepagos Preferentes	0	77.042	0	0	66.677	0	0	66.192	0	0	51.450	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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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

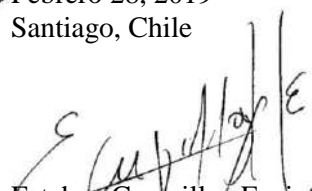
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-6 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		349.175	507.632
11.020	Valores negociables		61.896	81.129
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		896.904	1.040.357
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		896.904	1.040.357
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		72.413	109.261
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.380.388</b>	<b>1.738.379</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.207.439	7.852.538
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.207.439	7.852.538
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>7.207.439</b>	<b>7.852.538</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.587.827</b>	<b>9.590.917</b>

<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.421	7.575
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.020	4.017
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		59.330	91.206
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.727	9.515
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		649.001	677.716
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>732.139</b>	<b>792.054</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.441.682	13.028.452
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>12.441.682</b>	<b>13.028.452</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.229.589)	(3.924.017)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.229.589)	(3.924.017)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio		(356.405)	(305.572)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.585.994)</b>	<b>(4.229.589)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.587.827</b>	<b>9.590.917</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6  
(cifras en miles de pesos)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>	<b>01-01-2017 31-12-2017</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		541.477	602.310
35.120	Intereses por inversiones		2.867	3.687
35.130	Reajustes por activos securitizados		239.582	159.357
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		1.760	13.400
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>785.686</b>	<b>778.754</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(51.637)	(53.217)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(19.400)	(19.371)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(775.190)	(805.672)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(370.555)	(232.388)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.775)	(22)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(22.142)	(32.206)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(15.339)	(10.052)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.264.110)</b>	<b>(1.161.058)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		122.019	76.732
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(356.405)</b>	<b>(305.572)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017. 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.421 (M\$7.575 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	1.104	737
Cuentas de resultado	IPC	5.713	2.829
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	115.203	73.166
<b>Totales</b>		<b>122.019</b>	<b>76.732</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Security Plus	\$	61.896	81.129
<b>Totales</b>		<b>61.896</b>	<b>81.129</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios M\$		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	108	143	30.120	37.299
4 o más	16	9	14.203	7.455
<b>Totales</b>	<b>124</b>	<b>152 (a)</b>	<b>44.324</b>	<b>44.754</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 471 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2018 (500 al 31 de diciembre 2017), 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 49 meses (60 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	816.730	931.679	6.563.170	7.032.241	7.379.900	7.963.920	10,23
Aj. Tasa valorización	80.174	108.678	644.269	820.297	724.443	928.975	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>896.904</b>	<b>1.040.357</b>	<b>7.207.439</b>	<b>7.852.538</b>	<b>8.104.343</b>	<b>8.892.895</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	26.304	62.784
Activos securitizados en mora (b)	44.324	44.754
Otros	1.785	1.723
<b>Totales</b>	<b>72.413</b>	<b>109.261</b>

a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de 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 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	2.597	2.754
Administración maestra (b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>	<b>7.421</b>	<b>7.575</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	990	-
Seguros	6.378	9.010
Otros	3.359	505
<b>Totales</b>	<b>10.727</b>	<b>9.515</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, 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\$ 2018	M\$ 2017	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	362.985	393.271	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	345.346	375.651	nacional
Obligaciones por prepago								(59.330)	(91.206)	
Total porción corto plazo								649.001	677.716	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	54.080	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.147.860	1.556.864	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	215.235	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	5.673.419	6.187.612	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	75.179	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.104.264	1.978.299	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	125.621	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.516.139	3.305.677	nacional
Total largo plazo								12.441.682	13.028.452	

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 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.114.386)	-	(3.745.964)	-
Revalorización de excedentes	(115.203)	-	(71.173)	-
Déficit del Ejercicio	-	(356.405)	-	(297.249)
Saldo final	(4.229.589)	(356.405)	(3.817.137)	(297.249)
Saldo actualizado	-	-	(3.924.017)	(305.572)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (6.800)	(2.643)
Seguros	(a) (2.496)	(2.066)
Otros gastos	(a) (6.044)	(5.343)
Totales	(15.339)	(10.052)

(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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	8.034
Liberación de provisiones	1.760	5.366
Totales	1.760	13.400

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1) (32.314)	(33.877)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4) (1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (19.400)	(19.371)
<b>Totales</b>	<b>(79.109)</b>	<b>(80.718)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la 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 2018 y 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**

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	349.175	507.632
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	61.896	81.129
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	896.904	1.040.357
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	72.413	109.261
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.207.439	7.852.538
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	483.484	698.022
	\$REAJUSTABLES	8.104.343	8.892.895
TOTAL ACTIVOS		8.587.827	9.590.917

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.421	7.575
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.020	4.017
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	59.330	91.206
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.727	9.515
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	649.001	677.716
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	70.057	100.721
	\$REAJUSTABLES	662.082	691.333
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		732.139	792.054

**c) Pasivo largo plazo**

**31-12-2018**

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	670.186	5,5%	477.674	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	1.147.860
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	634.043	5,9%	676.505	5,9%	4.362.871	5,9%	-	5,9%	5.673.419
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.104.264	6,3%	2.104.264
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.516.139	6,3%	3.516.139
Total pasivo largo plazo		1.304.229		1.154.179		4.362.871		5.620.403		12.441.682

**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	726.101	5,5%	652.368	5,5%	178.395	5,5%	-	5,5%	1.556.864
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	689.682	5,9%	541.903	5,9%	4.956.027	5,9%	-	5,9%	6.187.612
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.978.299	6,3%	1.978.299
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.305.677	6,3%	3.305.677
Total pasivo largo plazo		1.415.783		1.194.271		5.134.422		5.283.976		13.028.452

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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	36.199	53.400	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	312.976	454.232	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	61.896	81.129	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

En noviembre de 2018 Fitch Rating aumento la clasificación de la serie preferente A1 de “A” a “A+”.

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la 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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 13 láminas de securitización por M\$183.298 y M\$129.633, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	471
Saldo Insoluto Total	17.689.128	7.305.348
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.623	18.953
Tasa de Originación	10,23%	10,04%
Plazo Transcurrido	18	188
Plazo Remanente	215	49
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	40,19%

### 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	471

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

## 1.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.862.401	1.490.758	643	321	228	51	5,50%
BSECS-6AA1	12.473.520	5.933.130	905	441	258	51	5,90%
BSECS-6B1	854.539	2.072.357	155	155	258	51	6,30%
BSECS-6C1	1.427.908	3.462.841	259	259	258	51	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación	Clasificación	Clasificación	Clasificación
	Inicial	Actual	Inicial	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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	5.371.084	5.579.862	5.387.927	5.384.729	5.512.083	5.345.365	5.076.689	5.158.579	5.223.579	4.884.575	5.169.082	5.087.597	5.294.809
1 cuota en mora	1.217.553	1.169.989	1.247.683	1.361.006	1.152.112	1.249.668	1.430.646	1.215.651	1.227.284	1.474.467	1.221.964	1.175.102	876.234
2 cuota en mora	930.814	652.587	653.695	587.013	658.051	584.974	706.960	804.894	672.853	704.278	726.717	607.798	701.467
3 cuota en mora	228.548	260.748	302.204	224.193	188.771	297.352	177.150	188.137	156.105	191.362	174.106	319.405	204.952
4 cuota en mora	117.954	120.622	79.638	79.307	92.842	38.895	37.013	44.574	91.959	63.263	32.114	72.415	114.122
5 cuota en mora	16.760	64.561	64.118	61.058	27.841	46.421	30.664	14.059	15.657	44.574	22.962	-	37.793
6 y mas cuotas en mora(1)	-	16.575	54.773	74.869	84.544	58.026	101.073	78.645	67.812	76.275	53.009	75.971	75.971
Activos en liquidación	50.700	50.700	50.700	50.700	50.700	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399
TOTAL	7.882.713	7.864.944	7.790.037	7.772.174	7.716.244	7.620.700	7.560.195	7.504.538	7.455.251	7.438.794	7.399.954	7.338.289	7.305.348

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

##### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	68,14%	70,95%	69,16%	69,28%	71,43%	70,14%	67,15%	68,74%	70,07%	65,66%	69,85%	69,33%	72,48%
1 cuota en mora	15,45%	14,88%	16,02%	17,51%	14,93%	16,40%	18,92%	16,20%	16,46%	19,82%	16,51%	16,01%	11,99%
2 cuota en mora	11,81%	8,30%	8,39%	7,55%	8,53%	7,68%	9,35%	10,73%	9,03%	9,47%	9,82%	8,28%	9,60%
3 cuota en mora	2,90%	3,32%	3,88%	2,88%	2,45%	3,90%	2,34%	2,51%	2,09%	2,57%	2,35%	4,35%	2,81%
4 cuota en mora	1,50%	1,53%	1,02%	1,02%	1,20%	0,51%	0,49%	0,59%	1,23%	0,85%	0,43%	0,99%	1,56%
5 cuota en mora	0,21%	0,82%	0,82%	0,79%	0,36%	0,61%	0,41%	0,19%	0,21%	0,60%	0,31%	0,00%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,21%	0,70%	0,96%	1,10%	0,76%	1,34%	1,05%	0,91%	1,03%	0,72%	1,04%	1,04%
Activos en liquidación	0,64%	0,64%	0,65%	0,65%	0,66%	0,37%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	348	360	347	347	351	345	328	336	343	317	336	334	347
1 cuota en mora	75	71	80	90	80	79	90	77	81	90	79	76	58
2 cuota en mora	54	40	38	33	38	37	45	49	36	45	40	34	39
3 cuota en mora	14	16	19	14	12	18	11	12	11	12	13	18	11
4 cuota en mora	8	7	5	4	7	3	3	3	6	4	3	6	8
5 cuota en mora	1	5	5	4	3	4	3	1	1	3	1	0	4
6 y mas cuotas en mora(1)	0	1	4	6	5	4	7	6	5	5	3	4	4
Activos en liquidación	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	500	500	498	498	496	490	487	484	483	476	475	472	471

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	69,60%	72,00%	69,68%	69,68%	70,77%	70,41%	67,35%	69,42%	71,01%	66,60%	70,74%	70,76%	73,67%
1 cuota en mora	15,00%	14,20%	16,06%	18,07%	16,13%	16,12%	18,48%	15,91%	16,77%	18,91%	16,63%	16,10%	12,31%
2 cuota en mora	10,80%	8,00%	7,63%	6,63%	7,66%	7,55%	9,24%	10,12%	7,45%	9,45%	8,42%	7,20%	8,28%
3 cuota en mora	2,80%	3,20%	3,82%	2,81%	2,42%	3,67%	2,26%	2,48%	2,28%	2,52%	2,74%	3,81%	2,34%
4 cuota en mora	1,60%	1,40%	1,00%	0,80%	1,41%	0,61%	0,62%	0,62%	1,24%	0,84%	0,63%	1,27%	1,70%
5 cuota en mora	0,20%	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,82%	0,62%	0,21%	0,21%	0,63%	0,21%	0,00%	0,85%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,20%	0,80%	1,20%	1,01%	0,82%	1,44%	1,24%	1,04%	1,05%	0,63%	0,85%	0,85%
Activos en liquidación	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	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 2018, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 27,52% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,11%. Estos índices al cierre de diciembre de 2017 estaban en 31,86% y 1,71% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	13.618	-	606	-	37.820	51.989	42.865	38.372	32.224	-	22.632	36.414	-
Total Prepagos	13.618	-	606	-	37.820	51.989	42.865	38.372	32.224	-	22.632	36.414	-
Prepagos Acumulados	4.759.446	4.759.446	4.760.052	4.760.052	4.797.873	4.849.862	4.892.727	4.931.098	4.963.323	4.963.323	4.985.954	5.022.368	5.022.368

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,29%	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,29%	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	26,91%	26,91%	26,91%	26,91%	27,12%	27,42%	27,66%	27,88%	28,06%	28,06%	28,19%	28,39%	28,39%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	1	0	2	2	2	2	1	0	1	3	0
Total Prepagos	1	0	1	0	2	2	2	2	1	0	1	3	0
Prepagos Acumulados	245	245	246	246	248	250	252	254	255	255	256	259	259

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,00%	0,11%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%
Total Prepagos	0,11%	0,00%	0,11%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%
Prepagos Acumulados	27,04%	27,04%	27,15%	27,15%	27,37%	27,59%	27,81%	28,04%	28,15%	28,15%	28,26%	28,59%	28,59%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	10,46%	0,00%	13,24%	0,00%	9,82%	9,28%	9,50%	9,79%	9,00%	0,00%	9,54%	10,04%	0,00%
Plazo Transcurrido	179	-	174	-	183	182	183	184	187	-	187	187	-
Plazo Remanente	59	-	4	-	55	56	16	54	51	-	51	50	-

### 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 2018 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 28,39% y a diciembre de 2017 fue de un 26,91% obteniendo un alza de 1,49% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo



### **I.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 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,93% y a diciembre 2017 fue de un 2,07% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,06%	10,06%	10,06%	10,06%	10,05%	10,06%	10,06%	10,05%	10,06%	10,05%	10,05%	10,04%	10,04%
Relación Deuda/Garantía	43,05%	42,61%	42,02%	42,27%	41,90%	41,71%	41,30%	41,00%	41,12%	40,99%	40,78%	40,54%	40,19%
Plazo Transcurrido	177	177	178	179	180	181	182	184	185	186	187	187	188
Plazo Remanente	60	59	58	57	56	56	55	54	53	52	51	50	49

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

La relación deuda garantía está en 40,19% a diciembre de 2018 y el mismo indicador a diciembre 2017 llega a un 43,05%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	8.399.343	8.064.295	8.064.295	8.064.295	7.884.636	7.884.636	7.884.636	7.619.011	7.619.011	7.619.011	7.423.888	7.423.888	7.423.888
Saldo Insoluto Total	13.606.490	13.351.585	13.351.585	13.351.585	13.253.304	13.253.304	13.253.304	13.070.308	13.070.308	13.070.308	12.959.085	12.959.085	12.959.085
Valor Par Preferente	8.518.744	8.102.516	8.140.743	8.178.970	7.922.035	7.959.428	7.996.821	7.655.170	7.691.321	7.727.472	7.459.124	7.494.367	7.538.632
Valor Par Total	13.806.038	13.416.953	13.482.306	13.547.659	13.318.264	13.383.200	13.448.135	13.134.437	13.198.555	13.262.673	13.022.732	13.086.373	13.165.770

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74
Razón Tasas	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,94	0,98	0,97	0,96	0,98	0,97	0,96	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00	0,99
Razón Activos/Pasivos Total	0,58	0,59	0,58	0,58	0,58	0,58	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,95	0,98	0,97	0,97	0,98	0,98	0,97	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,65	0,69	0,67	0,67	0,70	0,69	0,66	0,69	0,70	0,66	0,70	0,69	0,72

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia al alza en el último trimestre.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,65 en diciembre de 2017 a 0,72 en diciembre 2018.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	45.904	47.045	45.366	45.582	35.966	47.508	44.402	45.780	44.627	41.621	43.535	45.915	42.339
Ingresos deudores morosos	31.966	31.622	31.574	33.443	28.595	46.324	31.808	30.784	35.210	27.698	34.166	34.858	22.401
Ingresos por prepago	13.613	-	893	-	37.576	51.863	24.031	38.357	32.195	-	22.599	36.573	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.943	11.701	5.511	16.889	16.871	7.951	5.537	15.289	7.933	3.266	26.132	6.683	6.392
Pago Ordinario de Capital	0	80.244	0	0	77.965	0	0	78.470	0	0	77.520	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	120.193	0	0	113.873	0	0	112.031	0	0	108.165	0	0
Prepagos Preferentes	0	257.048	0	0	188.176	0	0	186.808	0	0	117.086	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

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

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

## **I.13 Otros**

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

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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.

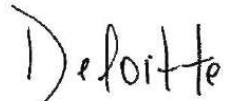
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

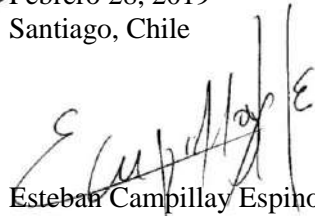
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-7 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## 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, 2019  
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
**(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		368.584	362.197
11.020	Valores negociables		-	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		891.348	929.910
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		891.348	930.828
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(918)
11.200	Otros activos circulantes		53.543	76.547
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.313.475</b>	<b>1.368.654</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.219.699	3.976.951
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.219.699	3.976.951
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.219.699</b>	<b>3.976.951</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.533.173</b>	<b>5.345.605</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.117	7.217
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.040	8.035
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		16.324	41.502
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.995	4.682
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	108.811
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>40.116</b>	<b>172.272</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		4.224.999	4.889.911
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>4.224.999</b>	<b>4.889.911</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		283.422	243.983
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		283.422	243.983
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		(15.364)	39.439
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO</b>		<b>268.058</b>	<b>283.422</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.533.173</b>	<b>5.345.605</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	289.267	363.059
35.120	Intereses por inversiones	2.772	3.693
35.130	Reajustes por activos securitizados	126.964	90.208
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	4.253	24.064
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>423.256</b>	<b>481.024</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(47.502)	(48.673)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.349)	(19.321)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(198.282)	(234.119)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(125.783)	(89.997)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(3.368)	(6.362)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(21.091)	(16.984)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(7.883)	(13.318)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(431.330)</b>	<b>(436.904)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7.290)	(4.681)
23.200	<b>EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>	<b>(15.364)</b>	<b>39.439</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentajes de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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 no ha constituido provisión por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, y por el ejercicio 2017 (M\$918). 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.117 (M\$7.217 al 31 de diciembre de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	152	149
Cuentas de resultado	IPC	278	(281)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(7.720)	(4.549)
Totales		(7.290)	(4.681)

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	117	130	37.715	37.120
4 o más	16	14	14.424	13.383
Totales	133	144 (a)	52.139	50.503

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 416 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (435 al 31 de diciembre 2017), 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 64 meses (76 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	%
Valor par	804.678	826.071	2.906.632	3.529.378	3.711.310	4.355.449	11,49
Aj. Tasa valorización	86.670	104.757	313.067	447.573	399.737	552.330	6,88
Prov. Activos securitizados	-	(918)	-	-	-	(918)	
<b>Totales</b>	<b>891.348</b>	<b>929.910</b>	<b>3.219.699</b>	<b>3.976.951</b>	<b>4.111.047</b>	<b>4.906.861</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 7 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	24.736
Activos securitizados en mora (b)	52.139	50.503
Otros	1.404	1.308
<b>Totales</b>	<b>53.543</b>	<b>76.547</b>

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

b) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto		M\$	
		2018	2017
Administración primaria	(a)	2.293	2.396
Administración maestra	(b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>		<b>7.117</b>	<b>7.217</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 9 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	1.145	-
Seguros	5.818	4.682
Otros	33	-
<b>Totales</b>	<b>6.995</b>	<b>4.682</b>

**Nota 10 - 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 2018 y 2017

**Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par M\$ 2018	Valor par M\$ 2017	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	150.313	nacional
Obligaciones por prepago								-	(41.502)	
Total porción corto plazo								-	108.811	
<b>Bonos largo plazo</b>										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	785.531	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	56.161	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.565.253	1.545.190	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	50.726	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.413.774	1.352.028	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	45.291	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.262.296	1.207.163	nacional
Obligaciones por prepago								(16.324)	-	
Total largo plazo								4.224.999	4.889.911	

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

**Nota 11 - 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 2018 y 2017

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$ 31-12-2018		M\$ 31-12-2017	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	275.703	-	232.912	-
Revalorización de excedentes	7.720	-	4.425	-
Excedentes del Ejercicio	-	(15.364)	-	38.365
Saldo final	283.422	(15.364)	237.337	38.365
Saldo actualizado	-	-	243.983	39.439

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (3.049)	(5.860)
Seguros	(a) (221)	(2.675)
Otros gastos	(a) (4.613)	(4.783)
Totales	(7.883)	(13.318)

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

**Nota 14 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	4.253	8.767
Bienes recuperados	-	15.297
Total	4.253	24.064

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.179)	(29.334)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.323)	(19.339)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.349)	(19.321)
<b>Total</b>		<b>(74.923)</b>	<b>(76.124)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 17 - 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	368.584	362.197
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	891.348	930.828
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(918)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	53.543	76.547
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.219.699	3.976.951
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	422.126	437.826
	\$REAJUSTABLES	4.111.047	4.907.779
TOTAL ACTIVOS		4.533.173	5.345.605

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.117	7.217
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.040	8.035
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	16.324	41.502
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.995	4.682
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	108.811
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	23.319	46.184
	\$REAJUSTABLES	16.797	126.088
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		40.116	172.272

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.565.253	4,5%	1.565.253
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.413.774	4,5%	1.413.774
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.262.296	4,5%	1.262.296
Obligaciones por pre	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(16.324)	-	(16.324)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	4.224.999	-	4.224.999

**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	0	4,5%	0	4,5%	0	4,5%	-	4,5%	0
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	281.487	4,5%	257.767	4,5%	246.276	4,5%	-	4,5%	785.530
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.545.190	4,5%	1.545.190
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.352.028	4,5%	1.352.028
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.207.163	4,5%	1.207.163
Total pasivo largo plazo		281.487		257.767		246.276		4.104.381		4.889.911

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

## Nota 21 - 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\$ 31-12-2018	M\$ 31-12-2017	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	85.802	90.004	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	282.782	272.193	Cumple

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

## Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

## Nota 23 - Medio Ambiente

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

## Nota 24 - 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)**

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 M\$188.506, a los tenedores de bonos correspondientes. Al mismo tiempo se procedió a prepagar 8 láminas de la serie B por un monto de \$52.002, 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\$55.548 y M\$240.508, 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

**Nota 25 – 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 26 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 28 láminas de securitización por M\$282.753.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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	416
Saldo Insoluto Total	13.984.015	3.689.189
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.653	9.885
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	174
Plazo Remanente	223	64
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	39,86%

## 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	416

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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.975.856	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.508.487	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	882.105	1.598.050	160	155	234	69	4,50%
BSECS-7D	771.842	1.398.293	140	140	234	69	4,50%
BSECS-7E	689.145	1.248.476	125	125	234	69	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	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AA-
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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	2.906.482	2.977.271	2.775.903	2.804.047	2.849.972	2.878.668	2.715.947	2.750.266	2.602.486	2.554.797	2.498.012	2.383.972	2.449.854
1 cuota en mora	667.836	519.339	669.270	693.831	582.796	460.459	649.009	434.409	678.229	610.417	637.293	635.695	543.267
2 cuota en mora	484.441	472.285	458.281	384.736	370.043	391.572	298.345	513.937	317.337	381.373	422.804	394.852	387.685
3 cuota en mora	122.144	194.366	163.520	87.246	184.636	108.582	181.410	104.006	165.284	134.411	71.726	211.871	166.801
4 cuota en mora	70.431	32.528	75.668	119.636	61.417	100.477	46.007	59.432	51.934	103.399	70.127	41.459	58.825
5 cuota en mora	48.847	44.160	32.224	48.157	50.363	38.427	40.660	30.653	18.111	18.028	67.702	37.021	36.993
6 y mas cuotas en mora(1)	31.949	50.969	74.428	50.087	46.283	62.354	66.819	39.447	44.436	23.982	15.547	27.648	45.732
Activos en liquidación	7.460	7.460	7.460	7.460	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.332.129	4.290.918	4.249.294	4.187.740	4.145.509	4.040.538	3.998.197	3.932.150	3.877.818	3.826.407	3.783.212	3.732.518	3.689.157

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	67,09%	69,39%	65,33%	66,96%	68,75%	71,24%	67,93%	69,94%	67,11%	66,77%	66,03%	63,87%	66,41%
1 cuota en mora	15,42%	12,10%	15,75%	16,57%	14,06%	11,40%	16,23%	11,05%	17,49%	15,95%	16,85%	17,03%	14,73%
2 cuota en mora	11,18%	11,01%	10,78%	9,19%	8,93%	9,69%	7,46%	13,07%	8,18%	9,97%	11,18%	10,58%	10,51%
3 cuota en mora	2,82%	4,53%	3,85%	2,08%	4,45%	2,69%	4,54%	2,65%	4,26%	3,51%	1,90%	5,68%	4,52%
4 cuota en mora	1,63%	0,76%	1,78%	2,86%	1,48%	2,49%	1,15%	1,51%	1,34%	2,70%	1,85%	1,11%	1,59%
5 cuota en mora	1,13%	1,03%	0,76%	1,15%	1,21%	0,95%	1,02%	0,78%	0,47%	0,47%	1,79%	0,99%	1,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,74%	1,19%	1,75%	1,20%	1,12%	1,54%	1,67%	1,00%	1,15%	0,63%	0,41%	0,74%	1,24%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	291	301	283	288	299	305	291	295	284	281	280	270	283
1 cuota en mora	67	55	70	72	59	48	68	50	72	66	67	71	58
2 cuota en mora	51	48	48	43	40	43	34	53	35	41	44	40	41
3 cuota en mora	12	19	17	8	19	11	19	12	18	16	10	24	18
4 cuota en mora	6	3	7	12	6	10	4	5	5	11	8	5	7
5 cuota en mora	5	4	3	5	5	3	4	3	2	2	7	4	4
6 y mas cuotas en mora(1)	3	5	7	5	5	7	7	5	5	3	2	3	5
Activos en liquidación	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	435	435	435	433	433	427	427	423	421	420	418	417	416

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	66,90%	69,20%	65,06%	66,51%	69,05%	71,43%	68,15%	69,74%	67,46%	66,90%	66,99%	64,75%	68,03%
1 cuota en mora	15,40%	12,64%	16,09%	16,63%	13,63%	11,24%	15,93%	11,82%	17,10%	15,71%	16,03%	17,03%	13,94%
2 cuota en mora	11,72%	11,03%	11,03%	9,93%	9,24%	10,07%	7,96%	12,53%	8,31%	9,76%	10,53%	9,59%	9,86%
3 cuota en mora	2,76%	4,37%	3,91%	1,85%	4,39%	2,58%	4,45%	2,84%	4,28%	3,81%	2,39%	5,76%	4,33%
4 cuota en mora	1,38%	0,69%	1,61%	2,77%	1,39%	2,34%	0,94%	1,18%	1,19%	2,62%	1,91%	1,20%	1,68%
5 cuota en mora	1,15%	0,92%	0,69%	1,15%	1,15%	0,70%	0,94%	0,71%	0,48%	0,48%	1,67%	0,96%	0,96%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,69%	1,15%	1,61%	1,15%	1,15%	1,64%	1,64%	1,18%	1,19%	0,71%	0,48%	0,72%	1,20%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	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 asciende a un 32,92% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,5%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2018 son 33,59% y 3,83% respectivamente. Si bien la mora ha disminuido 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	10.310	-	12.483	7.195	-	62.381	-	23.348	11.633	8.518	-	7.691	-
Total Prepagos	10.310	-	12.483	7.195	-	62.381	-	23.348	11.633	8.518	-	7.691	-
Prepagos Acumulados	2.782.565	2.782.565	2.795.048	2.802.242	2.802.242	2.864.624	2.864.624	2.887.972	2.899.605	2.908.123	2.908.123	2.915.813	2.915.813

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%
Total Prepagos	0,07%	0,00%	0,09%	0,05%	0,00%	0,45%	0,00%	0,17%	0,08%	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%
Prepagos Acumulados	19,90%	19,90%	19,99%	20,04%	20,04%	20,48%	20,48%	20,65%	20,74%	20,80%	20,80%	20,85%	20,85%

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1	0	1	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1	0	1	0
Prepagos Acumulados	197	197	197	197	197	197	197	201	203	204	204	205	205

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,26%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%
Prepagos Acumulados	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,16%	25,67%	25,93%	26,05%	26,05%	26,18%	26,18%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	10,51%	0,00%	11,34%	12,87%	0,00%	11,09%	0,00%	12,33%	11,90%	11,92%	11,44%	11,44%	11,44%
Plazo Transcurrido	159	-	157	160	-	168	-	168	170	165	172	173	174
Plazo Remanente	79	-	81	78	-	70	-	67	59	73	66	65	64

### 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 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,85% y el de diciembre 2017 un 19,90% teniendo una variación al alza de un 0,95% 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 2018 el indicador muestra un 1,75% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2017 fue de un 1,66% respecto a la cartera vigente.

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. Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

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

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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	43,58%	43,17%	42,73%	42,32%	41,89%	41,48%	41,05%	40,70%	40,32%	39,86%	39,56%	39,10%	38,70%
Plazo Transcurrido	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
Plazo Remanente	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64

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

La relación deuda garantía ha variado de 43,58% en diciembre de 2017 a 38,70% en diciembre de 2018, 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	926.180	664.112	664.112	664.112	446.438	446.438	446.438	132.334	132.334	132.334	0	0	0
Saldo Insoluto Total	4.988.208	4.771.086	4.771.086	4.771.086	4.152.417	4.152.417	4.152.417	4.330.699	4.330.699	4.330.699	4.244.820	4.244.820	4.244.820
Valor Par Preferente	936.431	666.564	669.014	671.463	448.075	449.721	451.368	132.831	133.320	133.808	0	0	0
Valor Par Total	5.043.390	4.788.684	4.806.281	4.823.878	4.615.791	4.632.753	4.649.715	4.346.697	4.362.670	4.378.643	4.210.379	4.225.851	4.246.405

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	4,68	6,46	6,40	6,31	9,29	9,05	8,96	29,71	29,30	28,91	No aplica	No aplica	No aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,87	0,90	0,89	0,88	1,00	0,97	0,96	0,91	0,90	0,88	0,89	0,88	0,87
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,72	6,46	6,42	6,34	9,31	9,22	9,13	29,89	29,57	29,25	0,89	0,88	0,87
Razón Activos sin Mora/Pasivo	3,18	4,48	4,20	4,25	6,41	6,62	6,25	20,96	19,94	19,64	0,59	0,57	0,58

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2018 en 0,58%.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.194	47.838	44.595	43.236	16.255	50.144	42.786	47.598	46.434	42.680	42.715	45.475	40.734
Ingresos deudores morosos	30.220	29.062	27.305	33.493	24.198	72.224	26.012	35.159	31.234	27.892	35.983	32.762	29.509
Ingresos por prepago	10.626	-	12.556	7.238	-	64.160	-	23.796	11.829	8.526	-	7.732	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	8.380	10.751	15.360	8.440	11.379	6.688	6.751	14.442	4.773	5.128	12.664	7.249	5.014
Pago Ordinario de Capital	0	28.590	0	0	14.835	0	0	14.894	0	0	4.612	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	10.317	0	0	5.132	0	0	4.933	0	0	1.460	0	0
Prepagos Preferentes	0	235.234	0	0	300.989	0	0	298.799	0	0	177.178	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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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.

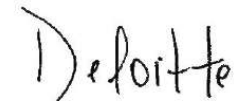
## Opinión

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 2018 y 2017 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.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		990.418	1.024.157
11.020	Valores negociables		134.070	186.001
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.496.596	2.607.042
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.954.995	3.064.522
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(458.400)	(457.480)
11.200	Otros activos circulantes		753.527	772.992
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.374.611</b>	<b>4.590.192</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		16.632.502	18.939.892
13.110	Activo securitizado largo plazo		16.632.502	18.939.892
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		80.309	90.257
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(147.146)	(166.423)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>16.565.665</b>	<b>18.863.726</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>20.940.276</b>	<b>23.453.918</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		15.380	15.638
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.446	3.444
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		957	956
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		171.693	269.895
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		79.428	46.414
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.187.870	1.347.948
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.459.184</b>	<b>1.685.091</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		20.751.542	22.987.402
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>20.751.542</b>	<b>22.987.402</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.218.575)	(1.398.276)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.218.575)	(1.398.276)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		(51.875)	179.701
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.270.450)</b>	<b>(1.218.575)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>20.940.276</b>	<b>23.453.918</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9  
(cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		1.391.045	1.408.511
35.120	Intereses por inversiones		6.633	13.917
35.130	Reajustes por activos securitizados		587.441	394.452
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		19.277	19.276
35.190	Otros ingresos		163.540	436.743
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2.167.936</b>	<b>2.272.899</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(128.603)	(131.900)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(13.878)	(13.841)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.736)	(5.742)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.176.365)	(1.273.986)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(641.093)	(429.390)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(59.253)	(59.802)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(127.363)	(95.894)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(9.948)	(9.947)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(89.958)	(94.348)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2.255.341)</b>	<b>(2.118.049)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		35.530	24.851
23.200	<b>DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO</b>		<b>(51.875)</b>	<b>179.701</b>

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

## **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 2018 y 2017.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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\$458.400 y M\$457.480 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.380 (M\$15.638 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017

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

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	1.107	(192)
Cuentas de resultados	IPC	1.232	(1.028)
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	33.191	26.071
Totales		35.530	24.851

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	134.070	186.001
Totales		134.070	186.001

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	422	391	108.951	104.152
4 o más	128	141	495.392	498.384
<b>Totales</b>	<b>550</b>	<b>532 (a)</b>	<b>604.343</b>	<b>602.536</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.555 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.606 al 31 de diciembre 2017), 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 108 meses (120 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	2.633.612	2.701.420	14.823.565	16.695.785	17.457.177	19.397.205	9,88
Aj. Tasa valorización	321.383	363.102	1.808.937	2.244.107	2.130.320	2.607.209	6,9
Prov. Activos securitizados	(458.400)	(457.480)	-	-	(458.400)	(457.480)	
<b>Totales</b>	<b>2.496.596</b>	<b>2.607.042</b>	<b>16.632.502</b>	<b>18.939.892</b>	<b>19.129.097</b>	<b>21.546.934</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	109.203	127.279
Activos Securitizados en mora (b)	604.343	602.536
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.705
Otros	28.595	31.472
<b>Totales</b>	<b>753.527</b>	<b>772.992</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 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	31-12-2018		31-12-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(3.385)	25.839	(3.384)	29.224
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.563)	54.471	(6.563)	61.033
<b>Totales</b>		<b>(9.948)</b>	<b>80.309</b>	<b>(9.947)</b>	<b>90.257</b>

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Mayor valor

RUT	Sociedad	31-12-2018		31-12-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	19.277	(147.146)	19.276	(166.423)
<b>Totales</b>		<b>19.277</b>	<b>(147.146)</b>	<b>19.276</b>	<b>(166.423)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	8.144	8.406
Administración maestra (b)	7.236	7.232
<b>Totales</b>	<b>15.380</b>	<b>15.638</b>

- (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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	13.040	8.448
Seguros	42.410	37.633
Otros	23.978	333
<b>Totales</b>	<b>79.428</b>	<b>46.414</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, 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
						plazo pago int.	plazo pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	496.734	591.436	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	435.497	520.735	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	427.332	505.672	nacional
Obligaciones por prepago								(171.693)	(269.895)	
Total porción corto plazo								1.187.870	1.347.948	
<b>Bonos largo plazo</b>										
495-06-03-07	BSECS-9A1	109.427	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	2.549.429	3.475.530	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.492.561	1.491.625	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	875.105	874.557	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	720.346	719.893	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	808.474	807.967	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	72.509	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.035.233	1.892.073	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	100.504	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	2.362.272	3.194.087	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.572.618	1.571.631	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	544.916	544.574	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	266.501	266.333	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	515.162	514.838	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	54.396	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.526.824	1.419.412	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	99.903	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	2.358.375	3.154.245	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.080.037	1.079.360	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	347.990	347.771	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	183.054	182.939	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	274.567	274.395	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	44.348	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.238.078	1.176.172	nacional
Total largo plazo								20.751.542	22.987.402	

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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.185.384)	-	(1.334.829)	-
Revalorización de excedentes	(33.191)	-	(25.361)	-
Excedentes del ejercicio	-	(51.875)	-	174.806
Saldo final	(1.218.575)	(51.875)	(1.360.190)	174.806
Saldo actualizado	-	-	(1.398.276)	179.701

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	44.929	66.351
Ventas de viviendas	96.094	39.682
Bienes recuperados	22.517	83.833
Otros ingresos	-	246.877
Totales	163.540	436.743

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(54.088)	(69.410)
Seguros (a)	(11.793)	(6.778)
Otros gastos (a)	(24.077)	(18.160)
<b>Totales</b>	<b>(89.958)</b>	<b>(94.348)</b>

(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 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo (1)	(99.536)	(102.890)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(29.067)	(29.010)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(5.736)	(5.742)
Remuneración banco pagador (4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(13.878)	(13.841)
<b>Totales</b>	<b>(151.361)</b>	<b>(154.682)</b>

		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 2018 y 2017

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	990.418	1.024.157
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	134.070	186.001
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.954.995	3.064.522
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(458.400)	(457.480)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	753.527	772.992
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	16.632.502	18.939.892
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	80.309	90.257
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(147.146)	(166.423)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.419.616	1.525.670
	\$REAJUSTABLES	19.520.660	21.928.248
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>20.940.276</b>	<b>23.453.918</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	15.380	15.638
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.446	3.444
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	957	956
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	171.693	269.895
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	79.428	46.414
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.187.870	1.347.948
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	251.121	316.309
	\$REAJUSTABLES	1.208.063	1.368.782
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.459.184</b>	<b>1.685.091</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	918.918	4,0%	810.753	4,0%	819.758	4,0%	-	-	2.549.429
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.492.561	5,0%	1.492.561
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	875.105	5,5%	875.105
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	720.346	6,0%	720.346
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	808.474	7,0%	808.474
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.035.233	7,5%	2.035.233
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	814.185	4,0%	720.114	4,0%	827.973	4,0%	-	-	2.362.272
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.572.618	5,0%	1.572.618
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	544.916	5,5%	544.916
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	266.501	6,0%	266.501
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	515.162	7,0%	515.162
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.526.824	7,5%	1.526.824
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	797.692	4,7%	725.206	4,7%	835.477	4,7%	-	-	2.358.375
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.080.037	5,2%	1.080.037
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.990	5,2%	347.990
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	183.054	5,2%	183.054
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	274.567	5,2%	274.567
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.238.078	5,2%	1.238.078
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.530.795</b>		<b>2.256.073</b>		<b>2.483.208</b>		<b>13.481.466</b>		<b>20.751.542</b>

**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	1.105.715	4,0%	861.957	4,0%	1.507.858	4,0%	0	4,0%	3.475.530
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.491.624	5,0%	1.491.624
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	874.557	5,5%	874.557
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	719.893	6,0%	719.893
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	807.967	7,0%	807.967
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.892.073	7,5%	1.892.073
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	971.262	4,0%	878.470	4,0%	1.344.356	4,0%	0	4,0%	3.194.088
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.571.631	5,0%	1.571.631
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	544.574	5,5%	544.574
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	266.333	6,0%	266.333
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	514.838	7,0%	514.838
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.419.412	7,5%	1.419.412
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	944.264	4,7%	860.538	4,7%	1.349.443	4,7%	0	4,7%	3.154.245
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.079.360	5,2%	1.079.360
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.771	5,2%	347.771
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	182.939	5,2%	182.939
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	274.395	5,2%	274.395
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.176.172	5,2%	1.176.172
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.021.241</b>		<b>2.600.965</b>		<b>4.201.657</b>		<b>13.163.539</b>		<b>22.987.402</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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	70.207	47.578	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	920.211	976.579	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	134.070	186.001	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 26 – 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.

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”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

En noviembre Feller Rate aumento la clasificación de la serie C de “AA” a “AAA” y la serie D de “A” a “AA” y en la misma fecha la clasificadora de riesgo Humphresys aumento la clasificación de la serie D de “A+” a “AA”.

**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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 70 láminas de securitización por M\$465.210 y M\$454.973, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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	1555
Saldo Insoluto Total	15.951.882	17.266.632
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.020	12.815
Tasa de Originación	10,41%	10,01%
Plazo Transcurrido	16	140
Plazo Remanente	224	108
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	50,28%

### 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	1555

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S.A.  
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	15.946.810	3.016.451	1157	491	231	90	4,00%
BSECS-9B1	1.438.934	1.474.467	522	522	231	90	5,00%
BSECS-9C1	755.303	863.475	274	274	231	90	5,50%
BSECS-9D1	562.342	709.930	204	204	231	90	6,00%
BSECS-9E1	606.447	794.915	220	220	231	90	7,00%
BSECS-9F1	854.539	1.998.772	310	310	231	90	7,50%
BSECS-11A2	13.176.448	2.770.480	956	419	219	90	4,00%
BSECS-11B2	1.516.118	1.553.557	550	550	219	90	5,00%
BSECS-11C2	496.184	537.676	180	180	219	90	5,50%
BSECS-11D2	220.526	262.647	80	80	219	90	6,00%
BSECS-11E2	413.487	506.533	150	150	219	90	7,00%
BSECS-11F2	689.145	1.499.459	250	250	219	90	7,50%
BSECS-12A3	11.081.448	2.753.899	804	364	204	90	4,70%
BSECS-12B3	1.053.013	1.066.442	382	382	204	90	5,20%
BSECS-12C3	330.789	343.607	120	120	204	90	5,20%
BSECS-12D3	165.395	180.736	60	60	204	90	5,20%
BSECS-12E3	248.092	271.105	90	90	204	90	5,20%
BSECS-12F3	755.303	1.222.500	274	274	204	90	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	AAA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	AA	BBB-	AA
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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	12.454.830	12.140.553	11.608.257	11.935.629	11.914.761	11.842.815	11.731.366	11.578.679	11.589.926	11.435.503	11.123.789	10.580.219	10.955.803
1 cuota en mora	2.541.897	2.582.363	2.915.303	2.849.641	2.682.951	2.780.230	2.726.973	2.823.398	2.707.870	2.534.371	2.842.998	3.180.679	2.822.489
2 cuota en mora	1.707.949	1.834.696	1.927.814	1.675.531	1.826.840	1.670.239	1.705.137	1.722.448	1.712.911	1.660.232	1.584.261	1.489.848	1.477.940
3 cuota en mora	586.572	621.360	531.937	401.110	354.772	511.318	479.893	366.322	354.551	549.993	483.449	609.507	511.318
4 cuota en mora	360.643	321.390	320.838	296.387	279.710	271.937	305.594	297.297	193.153	310.501	255.590	261.076	276.375
5 cuota en mora	253.026	205.089	154.589	186.179	167.352	117.072	198.970	198.970	214.296	109.491	263.088	150.289	148.359
6 y mas cuotas en mora(1)	1.286.247	1.369.606	1.435.764	1.417.681	1.359.627	1.224.665	1.135.214	1.156.743	1.177.500	1.161.981	1.048.520	1.141.362	1.074.349
Activos en liquidación	102.284	88.294	99.952	113.241	113.241	113.241	130.027	62.748	43.257	62.749	108.317	111.391	81.859
TOTAL	19.191.165	19.075.058	18.894.502	18.762.159	18.586.013	18.418.276	18.283.148	18.143.858	17.950.208	17.762.072	17.601.694	17.412.979	17.266.632

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	64,90%	63,65%	61,44%	63,62%	64,11%	64,30%	64,16%	63,82%	64,57%	64,38%	63,20%	60,76%	63,45%
1 cuota en mora	13,25%	13,54%	15,43%	15,19%	14,44%	15,09%	14,92%	15,56%	15,09%	14,27%	16,15%	18,27%	16,35%
2 cuota en mora	8,90%	9,62%	10,20%	8,93%	9,83%	9,07%	9,33%	9,49%	9,54%	9,35%	9,00%	8,56%	8,56%
3 cuota en mora	3,06%	3,26%	2,82%	2,14%	1,91%	2,78%	2,62%	2,02%	1,98%	3,10%	2,75%	3,50%	2,96%
4 cuota en mora	1,88%	1,68%	1,70%	1,58%	1,50%	1,48%	1,67%	1,64%	1,08%	1,75%	1,45%	1,50%	1,60%
5 cuota en mora	1,32%	1,08%	0,82%	0,99%	0,90%	0,64%	1,09%	1,10%	1,19%	0,62%	1,49%	0,86%	0,86%
6 y mas cuotas en mora(1)	6,70%	7,18%	7,60%	7,56%	7,32%	6,65%	6,21%	6,38%	6,56%	6,54%	5,96%	6,55%	6,22%
Activos en liquidación	0,53%	0,46%	0,53%	0,60%	0,61%	0,61%	0,71%	0,35%	0,24%	0,35%	0,62%	0,64%	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	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	1074	1053	1018	1049	1053	1044	1042	1033	1039	1027	1012	974	1005
1 cuota en mora	208	210	232	233	219	230	226	237	226	220	240	268	244
2 cuota en mora	135	154	165	139	154	147	148	148	151	142	141	135	134
3 cuota en mora	48	47	41	33	28	36	39	31	30	46	39	51	44
4 cuota en mora	25	26	26	23	22	24	22	23	16	25	21	22	21
5 cuota en mora	19	13	12	13	13	9	17	16	18	11	22	13	14
6 y mas cuotas en mora(1)	97	103	106	108	104	97	91	95	96	97	89	96	93
Activos en liquidación	9	8	9	10	10	10	11	6	4	5	7	8	7
TOTAL	1606	1606	1600	1598	1593	1587	1585	1583	1576	1568	1564	1559	1555

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	66,87%	65,57%	63,63%	65,64%	66,10%	65,78%	65,74%	65,26%	65,93%	65,50%	64,71%	62,48%	64,63%	
1 cuota en mora	12,95%	13,08%	14,50%	14,58%	13,75%	14,49%	14,26%	14,97%	14,34%	14,03%	15,35%	17,19%	15,69%	
2 cuota en mora	8,41%	9,59%	10,31%	8,70%	9,67%	9,26%	9,34%	9,35%	9,58%	9,06%	9,02%	8,66%	8,62%	
3 cuota en mora	2,99%	2,93%	2,56%	2,07%	1,76%	2,27%	2,46%	1,96%	1,90%	2,93%	2,49%	3,27%	2,83%	
4 cuota en mora	1,56%	1,62%	1,63%	1,44%	1,38%	1,51%	1,39%	1,45%	1,02%	1,59%	1,34%	1,41%	1,35%	
5 cuota en mora	1,18%	0,81%	0,75%	0,81%	0,82%	0,57%	1,07%	1,01%	1,14%	0,70%	1,41%	0,83%	0,90%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,04%	6,41%	6,63%	6,76%	6,53%	6,11%	5,74%	6,00%	6,09%	6,19%	5,69%	6,16%	5,98%	
Activos en liquidación	0,56%	0,50%	0,56%	0,63%	0,63%	0,63%	0,69%	0,38%	0,25%	0,32%	0,45%	0,51%	0,45%	
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 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 36,55% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 8,68%. Estos valores al cierre de diciembre del año anterior eran 35,11% y 9,9% 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.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	8.009	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	71.092	20.067	40.549	10.089	67.591	57.392	7.663	27.759	81.402	34.319	-	46.917	28.145	
Total Prepagos	71.092	20.067	40.549	10.089	67.591	57.392	7.663	35.767	81.402	34.319	-	46.917	28.145	
Prepagos Acumulados	4.246.488	4.266.555	4.307.105	4.317.194	4.384.785	4.442.177	4.449.840	4.485.608	4.567.009	4.601.329	4.601.329	4.648.246	4.676.390	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,18%	0,05%	0,10%	0,03%	0,17%	0,14%	0,02%	0,07%	0,20%	0,09%	0,00%	0,12%	0,07%	
Total Prepagos	0,18%	0,05%	0,10%	0,03%	0,17%	0,14%	0,02%	0,09%	0,20%	0,09%	0,00%	0,12%	0,07%	
Prepagos Acumulados	10,57%	10,62%	10,72%	10,74%	10,91%	11,05%	11,07%	11,16%	11,36%	11,45%	11,45%	11,57%	11,64%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	5	2	3	1	5	5	1	2	7	4	0	2	4	4
Total Prepagos	5	2	3	1	5	5	1	4	7	4	0	2	4	4
Prepagos Acumulados	312	314	317	318	323	328	329	333	340	344	344	346	350	350

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,21%	0,09%	0,13%	0,04%	0,21%	0,21%	0,04%	0,09%	0,30%	0,17%	0,00%	0,09%	0,17%	0,17%
Total Prepagos	0,21%	0,09%	0,13%	0,04%	0,21%	0,21%	0,04%	0,17%	0,30%	0,17%	0,00%	0,09%	0,17%	0,17%
Prepagos Acumulados	13,32%	13,40%	13,53%	13,57%	13,79%	14,00%	14,04%	14,21%	14,51%	14,68%	14,68%	14,77%	14,94%	14,94%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originacion	9,54%	9,29%	10,04%	9,60%	10,02%	10,02%	10,02%	10,57%	9,95%	10,24%	10,00%	9,88%	10,23%	10,23%
Plazo Transcurrido	125	131	133	131	132	133	134	153	134	135	130	126	142	142
Plazo Remanente	115	109	131	109	116	115	114	87	118	112	14	159	111	111

## **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 2018 a un 11,64% 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 y los prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	2.789.869	2.673.548	2.629.046	2.613.217	2.457.836	2.377.177	2.410.481	2.384.183	2.153.152	2.027.381	2.056.788	2.051.178	2.111.014
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	102.284	88.294	99.952	113.241	113.241	113.241	130.027	62.748	43.257	62.749	108.317	111.391	81.859
Activos Liquidados	6.839.293	6.839.293	6.853.283	6.853.283	6.853.283	6.853.283	6.853.283	6.920.562	6.940.053	6.961.866	6.961.866	6.981.358	7.010.890

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	6,92%	6,63%	6,52%	6,48%	6,10%	5,90%	5,98%	5,91%	5,34%	5,03%	5,10%	5,09%	5,24%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,25%	0,22%	0,25%	0,28%	0,28%	0,28%	0,32%	0,16%	0,11%	0,16%	0,27%	0,28%	0,20%
Activos Liquidados	16,96%	16,96%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,17%	17,21%	17,27%	17,27%	17,32%	17,39%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Activos en Proceso Judicial	187	183	179	179	170	166	167	165	153	149	154	153	159
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	9	8	9	10	10	10	11	6	4	5	7	8	7
Activos Liquidados	419	419	420	420	420	420	420	425	427	429	429	430	431

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	7,98%	7,81%	7,64%	7,64%	7,26%	7,09%	7,13%	7,05%	6,53%	6,36%	6,58%	6,53%	6,79%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,38%	0,34%	0,38%	0,43%	0,43%	0,43%	0,47%	0,26%	0,17%	0,21%	0,30%	0,34%	0,30%	
Activos Liquidados	17,89%	17,89%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	17,93%	18,15%	18,23%	18,32%	18,32%	18,36%	18,40%	

### 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).

A diciembre 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron el 5,24% del total de la cartera vigente y a diciembre 2017 un 6,92%. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%
Relación Deuda/Garantía	54,07%	53,76%	53,43%	53,12%	52,80%	52,53%	52,21%	51,90%	51,57%	51,27%	50,97%	50,61%	50,28%	50,28%
Plazo Transcurrido	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	140
Plazo Remanente	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	108

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

La relación deuda garantía está en 54,07% a diciembre de 2017 y 50,28% a diciembre de 2018. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
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%	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%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	11.331.118	10.588.054	10.588.054	10.588.054	10.022.281	10.022.281	10.022.281	9.324.590	9.324.590	9.324.590	8.540.830	8.540.830	8.540.830	8.540.830
Saldo Insoluto Total	24.312.466	23.643.590	23.643.590	23.643.590	23.153.277	23.153.277	23.153.277	22.532.341	22.532.341	22.532.341	21.826.652	21.826.652	21.826.652	21.826.652
Valor Par Preferente	11.448.894	10.624.739	10.661.430	10.698.121	10.057.022	10.091.758	10.126.493	9.356.919	9.389.241	9.421.563	8.570.426	8.600.033	8.639.980	8.639.980
Valor Par Total	24.620.699	23.744.159	23.844.755	23.945.350	23.252.350	23.351.421	23.450.492	22.629.428	22.726.525	22.823.621	21.921.448	22.016.276	22.137.598	22.137.598

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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
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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,69	1,80	1,78	1,77	1,85	1,84	1,82	1,95	1,93	1,90	2,06	2,04		2,02
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,81	0,80	0,79	0,80	0,80	0,79	0,81	0,80	0,79	0,81	0,80		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,72	1,80	1,79	1,78	1,86	1,85	1,84	1,95	1,95	1,93	2,06	2,05		2,04
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,12	1,15	1,10	1,14	1,20	1,19	1,18	1,25	1,27	1,26	1,30	1,25		1,30

La razón de tasa preferente a diciembre 2018 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 2,02 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,30, superior a la del diciembre de 2017 que fue de 1,12.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	148.562	153.797	131.188	147.319	134.592	155.168	130.203	139.044	140.744	133.620	145.110	134.745		129.183
Ingresos deudores morosos	100.835	100.516	99.304	116.652	116.021	118.602	108.146	114.791	111.978	89.715	115.842	94.433		122.045
Ingresos por prepago	71.944	20.219	43.911	10.369	68.542	61.105	7.644	28.081	103.705	35.022	231	47.447		29.085

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	30.891	50.041	22.412	26.067	25.383	55.134	34.587	27.337	26.007	45.725	40.136	20.877		31.098
Pago Ordinario de Capital	0	295.013	0	0	284.367	0	0	282.992	0	0	273.124	0		0
Pago Ordinario de Interes	0	117.783	0	0	108.559	0	0	104.069	0	0	96.708	0		0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	116.253	0	0	116.090	0	0	116.100	0	0	115.943	0		0
Prepagos Preferentes	0	448.051	0	0	276.691	0	0	413.787	0	0	508.555	0		0
Prepagos Subordinados	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					
Excdentes Acumulados					

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

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

**I.13 Otros**

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

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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 2018 y 2017 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.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
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)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		644.992	646.357
11.020	Valores negociables		69.534	144.198
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.905.733	2.014.878
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.919.202	2.026.782
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(13.469)	(11.904)
11.200	Otros activos circulantes		113.859	120.426
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.734.117</b>	<b>2.925.859</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.898.275	10.634.907
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.898.275	10.634.907
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>8.898.275</b>	<b>10.634.907</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.632.392</b>	<b>13.560.766</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.434	11.724
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.135	4.133
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		78.888	94.086
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.620	42.852
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		494.290	948.538
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>606.007</b>	<b>1.103.358</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.378.672	14.609.221
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>13.378.672</b>	<b>14.609.221</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.151.813)	(2.011.742)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.151.813)	(2.011.742)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(200.474)	(140.071)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(2.352.287)</b>	<b>(2.151.813)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>11.632.392</b>	<b>13.560.766</b>

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	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		541.488	664.453
35.120	Intereses por inversiones		4.412	6.168
35.130	Reajustes por activos securitizados		330.673	230.976
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		49.787	56.778
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>926.360</b>	<b>958.375</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(100.395)	(104.305)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.566)	(16.599)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(569.355)	(637.641)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(405.818)	(274.704)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(13.223)	(11.946)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(51.071)	(63.151)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(25.224)	(21.043)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.189.724)</b>	<b>(1.137.519)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		62.890	39.073
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(200.474)</b>	<b>(140.071)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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\$13.469 y M\$11.904 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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\$11.434 (M\$11.724 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	586	270
Cuentas de resultados	IPC	3.695	1.292
Déficit acumulados	IPC	58.610	37.511
Totales		62.890	39.073

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	69.534	144.198
Totales		69.534	144.198

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	307	337	67.508	74.837
4 o más	38	22	33.951	22.144
Totales	345	359 (a)	101.459	96.981

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.199 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.253 al 31 de diciembre 2017), 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 81 meses (92 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	1.645.222	1.705.159	7.627.982	8.947.292	9.273.204	10.652.451	10,38
Aj. Tasa valorización	273.980	321.623	1.270.293	1.687.615	1.544.273	2.009.238	4,9
Prov. Activos securitizados	(13.469)	(11.904)	-	-	(13.469)	(11.904)	
Totales	1.905.733	2.014.878	8.898.275	10.634.907	10.804.008	12.649.785	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	8.977	18.367
Activos Securitizados en mora (b)	101.459	96.981
Otros	3.423	5.078
<b>Totales</b>	<b>113.859</b>	<b>120.426</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	6.610	6.903
Administración maestra (b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>	<b>11.434</b>	<b>11.724</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	907	-
Seguros	14.058	14.213
Otros	655	28.639
<b>Totales</b>	<b>15.620</b>	<b>42.852</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 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 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad	Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interés	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	573.178	1.042.624	nacional
Obligaciones por prepago							(78.888)	(94.086)	
Total porción corto plazo							494.290	948.538	
<b>Bonos largo plazo</b>									
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	3.151.740	4.463.351	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	619.688	913.939	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	1.947.422	1.871.335	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	778.974	748.523	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	1.990.680	1.912.926	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	4.890.168	4.699.147	nacional
Total largo plazo							13.378.672	14.609.221	

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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.093.203)	-	(1.920.458)	-
Revalorización de excedentes	(58.610)	-	(36.489)	-
Déficit del ejercicio	-	(200.474)	-	(136.256)
Saldo final	(2.151.813)	(200.474)	(1.956.947)	(136.256)
Saldo actualizado	-	-	(2.011.742)	(140.071)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (13.324)	(3.256)
Seguros	(a) -	(4.767)
Otros gastos	(a) (11.900)	(13.020)
Totales	(25.224)	(21.043)

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 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	11.134	21.104
Ventas de viviendas	37.293	35.675
Otros	1.360	-
<b>Totales</b>	<b>49.787</b>	<b>56.778</b>

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

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1) (81.072)	(84.965)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4) (1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.566)	(16.599)
<b>Totales</b>	<b>(125.033)</b>	<b>(129.034)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la 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 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 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**

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	644.992	646.357
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	69.534	144.198
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.919.202	2.026.782
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.469)	(11.904)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	113.859	120.426
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.898.275	10.634.907
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	814.915	899.077
	\$REAJUSTABLES	10.817.477	12.661.689
TOTAL ACTIVOS		11.632.392	13.560.766

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.434	11.724
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.135	4.133
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	78.888	94.086
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.620	42.852
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	494.290	948.538
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	94.508	136.938
	\$REAJUSTABLES	511.499	966.420
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		606.007	1.103.358

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	1.081.073	4,0%	999.513	4,0%	1.071.154	4,0%	-	-	3.151.740
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	619.688	4,0%	619.688
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.947.422	4,0%	1.947.422
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	778.974	4,0%	778.974
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.990.680	4,0%	1.990.680
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.890.168	4,0%	4.890.168
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.081.073</b>		<b>999.513</b>		<b>1.071.154</b>		<b>10.226.932</b>		<b>13.378.672</b>

**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	1.181.796	4,0%	1.254.943	4,0%	2.026.612	4,0%	-	4,0%	4.463.351
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	913.939	4,0%	913.939
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.871.335	4,0%	1.871.335
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	748.523	4,0%	748.523
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.912.926	4,0%	1.912.926
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.699.147	4,0%	4.699.147
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.181.796</b>		<b>1.254.943</b>		<b>2.026.612</b>		<b>10.145.870</b>		<b>14.609.221</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	45.922	45.620	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	599.070	600.737	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	69.534	144.198	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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.

**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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

**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 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$599.013.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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.

## 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	1199
Saldo Insoluto Total	23.790.683	9.222.714
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.597	8.873
Tasa de Originación	10,39%	10,28%
Plazo Transcurrido	19	154
Plazo Remanente	212	81
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	39,22%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1199

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	133.810	1.726	1.726	222	84	4,00%
BSECS-10B	141.000	22.261	705	705	222	84	4,00%
BSECS-10C	45.000	69.957	225	225	222	84	4,00%
BSECS-10D	18.000	27.983	90	90	222	84	4,00%
BSECS-10E	46.000	71.511	230	230	222	84	4,00%
BSECS-10F	113.000	175.669	565	565	222	84	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-10B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AA-
BSECS-10E	BB	AA	B	BB-
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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	7.490.755	7.489.570	7.028.587	7.230.534	7.200.818	7.125.977	7.001.352	6.893.294	6.784.492	6.486.010	6.507.511	6.402.265	6.492.984
1 cuota en mora	1.583.544	1.532.382	1.719.775	1.502.942	1.484.886	1.466.114	1.561.492	1.475.018	1.571.333	1.612.516	1.516.945	1.456.328	1.361.171
2 cuota en mora	935.059	838.744	954.217	890.540	878.411	759.879	715.773	872.099	870.114	939.111	975.774	948.842	773.055
3 cuota en mora	364.806	421.950	337.240	374.454	261.710	283.487	245.611	242.028	193.346	176.945	213.828	288.972	277.946
4 cuota en mora	95.543	58.495	209.776	70.183	151.915	95.185	127.382	67.205	83.828	137.250	75.889	80.685	173.279
5 cuota en mora	45.621	64.752	57.833	92.373	27.014	102.655	20.647	80.850	62.767	67.922	39.226	49.977	43.692
6 y mas cuotas en mora(1)	85.785	108.278	100.891	116.355	131.599	141.027	197.454	134.576	87.301	103.647	98.162	92.538	100.588
Activos en liquidación	21.067	21.067	21.067	21.067	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	11.402
TOTAL	10.601.114	10.514.171	10.408.319	10.277.381	10.136.354	9.974.323	9.869.711	9.765.071	9.653.181	9.523.402	9.427.335	9.319.608	9.222.714

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	70,66%	71,23%	67,53%	70,35%	71,04%	71,44%	70,94%	70,59%	70,28%	68,11%	69,03%	68,70%	70,40%
1 cuota en mora	14,94%	14,57%	16,52%	14,62%	14,65%	14,70%	15,82%	15,11%	16,28%	16,93%	16,09%	15,63%	14,76%
2 cuota en mora	8,82%	7,98%	9,17%	8,67%	8,67%	7,62%	7,25%	8,93%	9,01%	9,86%	10,35%	10,18%	8,38%
3 cuota en mora	3,44%	4,01%	3,24%	3,64%	2,58%	2,84%	2,49%	2,48%	2,00%	1,86%	2,27%	3,10%	3,01%
4 cuota en mora	0,90%	0,56%	2,02%	0,68%	1,50%	0,95%	1,29%	0,69%	0,87%	1,44%	0,80%	0,87%	1,88%
5 cuota en mora	0,43%	0,62%	0,56%	0,90%	0,27%	1,03%	0,21%	0,83%	0,65%	0,71%	0,42%	0,54%	0,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,81%	1,03%	0,97%	1,13%	1,30%	1,41%	2,00%	1,38%	0,90%	1,09%	1,04%	0,99%	1,09%
Activos en liquidación	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,12%
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%

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	894	903	855	880	880	878	872	861	855	825	839	836	854
1 cuota en mora	185	180	205	179	180	181	186	185	195	204	191	184	172
2 cuota en mora	110	99	110	108	105	91	91	106	108	114	120	117	100
3 cuota en mora	42	49	40	42	36	37	32	30	25	24	26	35	35
4 cuota en mora	10	6	25	9	18	14	16	10	12	19	11	10	20
5 cuota en mora	4	6	5	12	3	12	5	10	7	8	5	7	6
6 y mas cuotas en mora(1)	8	10	9	10	13	14	21	15	10	12	12	12	12
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
TOTAL	1253	1253	1249	1240	1235	1227	1223	1217	1212	1206	1204	1201	1199

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	71,35%	72,07%	68,45%	70,97%	71,26%	71,56%	71,30%	70,75%	70,54%	68,41%	69,68%	69,61%	71,23%
1 cuota en mora	14,76%	14,37%	16,41%	14,44%	14,57%	14,75%	15,21%	15,20%	16,09%	16,92%	15,86%	15,32%	14,35%
2 cuota en mora	8,78%	7,90%	8,81%	8,71%	8,50%	7,42%	7,44%	8,71%	8,91%	9,45%	9,97%	9,74%	8,34%
3 cuota en mora	3,35%	3,91%	3,20%	3,39%	2,91%	3,02%	2,62%	2,47%	2,06%	1,99%	2,16%	2,91%	2,92%
4 cuota en mora	0,80%	0,48%	2,00%	0,73%	1,46%	1,14%	1,31%	0,82%	0,99%	1,58%	0,91%	0,83%	1,67%
5 cuota en mora	0,32%	0,48%	0,40%	0,97%	0,24%	0,98%	0,41%	0,82%	0,58%	0,66%	0,42%	0,58%	0,50%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,64%	0,80%	0,72%	0,81%	1,05%	1,14%	1,72%	1,23%	0,83%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,08%
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 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,59% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,44%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 29,34% y 2,14% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	26.408	-	7.939	43.306	38.895	70.761	16.291	16.291	15.382	37.434	7.608	13.562	7.415
Total Prepagos	26.408	-	7.939	43.306	38.895	70.761	16.291	16.291	15.382	37.434	7.608	13.562	7.415
Prepagos Acumulados	2.985.453	2.985.453	2.993.392	3.036.698	3.075.593	3.146.354	3.162.646	3.178.937	3.194.319	3.231.753	3.239.361	3.252.924	3.260.339

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

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%
Total Prepagos	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,14%	0,06%	0,03%
Prepagos Acumulados	12,55%	12,55%	12,58%	12,76%	12,93%	13,23%	13,29%	13,36%	13,43%	13,58%	13,62%	13,67%	13,70%

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

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	-	3	6	4	7	3	3	4	5	2	2	2
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	2	2
Prepagos Acumulados	281	284	286	290	292	294	298	303	308	310	312	314	316

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

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%
Total Prepagos	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%
Prepagos Acumulados	16,38%	16,56%	16,68%	16,91%	17,03%	17,14%	17,38%	17,67%	17,96%	18,08%	18,19%	18,31%	18,43%

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

Activos Prepagados	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	9,75%	0,00%	11,36%	9,80%	10,22%	10,22%	10,82%	9,92%	10,54%	9,80%	10,71%	9,88%	12,89%
Plazo Transcurrido	144	-	148	143	144	151	144	154	150	150	161	154	162
Plazo Remanente	84	-	76	89	94	84	89	54	70	88	77	84	53

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

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 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,70% y a diciembre de 2017 fue de 12,55%. 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.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).

A diciembre 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,79% y a diciembre 2017 un 1,89%, 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%
Relación Deuda/Garantía	43,13%	42,78%	42,45%	42,20%	41,81%	41,45%	41,15%	40,92%	40,64%	40,27%	39,94%	39,58%	39,22%
Plazo Transcurrido	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
Plazo Remanente	92	91	90	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 39,22% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepagó 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Sakdo Insoluto preferente	5.455.690	4.993.303	4.993.303	4.993.303	4.608.811	4.608.811	4.608.811	4.035.898	4.035.898	4.035.898	3.688.589	3.688.589	3.688.589
Sakdo Insoluto Total	15.508.888	15.060.676	15.060.676	15.060.676	14.702.350	14.702.350	14.702.350	14.129.754	14.129.754	14.129.754	13.815.735	13.815.735	13.815.735
Valor Par Preferente	5.509.433	5.009.694	5.026.092	5.042.491	4.623.942	4.639.077	4.654.211	4.049.161	4.062.415	4.075.669	3.700.692	3.712.805	3.729.382
Valor Par Total	15.661.676	15.110.115	15.159.579	15.209.042	14.750.637	14.798.922	14.847.207	14.176.188	14.222.594	14.268.999	13.861.100	13.906.475	13.968.566

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	1,94	2,11	2,08	2,06	2,20	2,16	2,14	2,42	2,39	2,36	2,56	2,53	2,50
Razón Activos/Pasivos Total	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,67	0,69	0,68	0,67	0,68	0,67	0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,96	2,11	2,09	2,07	2,22	2,20	2,18	2,43	2,40	2,38	2,56	2,54	2,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,39	1,50	1,41	1,46	1,58	1,58	1,56	1,71	1,69	1,63	1,77	1,75	1,78

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,78 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,52 al cierre de estos estados financieros.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	112.670	107.017	105.500	102.917	46.001	114.137	99.176	105.424	105.419	99.036	99.037	106.889	97.660
Ingresos deudores morosos	70.861	57.738	58.587	66.287	47.012	140.149	58.966	72.680	69.295	59.607	70.706	64.694	56.063
Ingresos por prepago	26.955	-	8.082	44.216	39.476	74.601	16.833	16.168	24.991	37.910	7.602	13.522	7.430

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	16.489	20.801	10.180	20.652	19.346	13.565	23.861	24.885	57.262	10.396	20.819	16.301	13.339
pago ordinario de capital	0	140.704	0	0	134.248	0	0	127.676	0	0	115.969	0	0
Pago ordinario de interes	0	53.749	0	0	49.477	0	0	45.345	0	0	39.656	0	0
pago extra. pref	0	321.683	0	0	252.438	0	0	444.487	0	0	230.419	0	0
intereses subord.	0	8.922	0	0	8.221	0	0	7.525	0	0	59.374	0	0
capital subord.	0	75.957	0	0	65.225	0	0	91.480	0	0	6.615	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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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. 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.

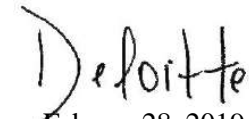
## Opinión

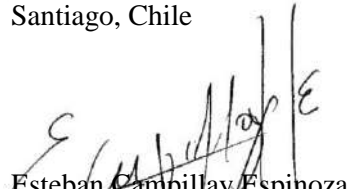
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-13 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## 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 2018 y 2017 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, 2019  
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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		587.315	551.982
11.020	Valores negociables		71.224	124.084
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.760.394	1.820.816
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.774.859	1.839.918
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(14.465)	(19.102)
11.200	Otros activos circulantes		232.532	207.508
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.651.465</b>	<b>2.704.390</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.595.767	11.943.107
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.595.767	11.943.107
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		273.022	303.310
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>10.868.789</b>	<b>12.246.417</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13.520.254</b>	<b>14.950.807</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.274	11.439
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.006	7.002
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		62.327	98.675
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		18.659	15.379
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		810.109	1.097.335
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>911.016</b>	<b>1.231.855</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.221.802	14.242.021
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>13.221.802</b>	<b>14.242.021</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(523.069)	(461.645)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(523.069)	(461.645)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(89.495)	(61.424)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(612.564)</b>	<b>(523.069)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>13.520.254</b>	<b>14.950.807</b>

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	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		716.118	804.765
35.120	Intereses por inversiones		4.117	5.322
35.130	Reajustes por activos securitizados		368.813	245.586
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		62.931	70.272
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.151.978</b>	<b>1.125.945</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(98.176)	(100.032)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.658)	(16.619)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(639.992)	(698.041)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(406.304)	(267.148)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(14.736)	(9.691)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(36.881)	(32.743)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(30.288)	(30.288)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(17.240)	(40.979)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.268.347)</b>	<b>(1.203.671)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		26.874	16.302
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(89.495)</b>	<b>(61.424)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 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 2017, han sido actualizados extracontable en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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\$14.465 y M\$19.102 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.274 (M\$11.439 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	IPC	11.027	7.441
Cuentas de resultados	IPC	1.600	254
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	14.247	8.607
<b>Totales</b>		<b>26.874</b>	<b>16.302</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	71.224	124.084
Totales		71.224	124.084

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	333	352	67.305	73.609
4 o más	39	43	40.162	37.651
Totales	372	395 (a)	107.468	111.260

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.170 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.201 al 31 de diciembre 2017), 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 99 meses (110 de 2017).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	1.567.577	1.604.970	9.358.310	10.418.037	10.925.887	12.023.007	9,25
Aj. Tasa valorización	207.282	234.948	1.237.457	1.525.070	1.444.739	1.760.018	5,74
Prov. Activos securitizados	(14.465)	(19.102)	-	-	(14.465)	(19.102)	
<b>Totales</b>	<b>1.760.394</b>	<b>1.820.816</b>	<b>10.595.767</b>	<b>11.943.107</b>	<b>12.356.161</b>	<b>13.763.923</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	120.605	92.050
Activos securitizados en mora (b)	107.468	111.260
Otros	4.459	4.198
<b>Totales</b>	<b>232.532</b>	<b>207.508</b>

(a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según los descrito en la Nota 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 2018 y 2017

**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	31-12-2018		31-12-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(30.288)	273.022	(30.288)	303.310
<b>Totales</b>		<b>(30.288)</b>	<b>273.022</b>	<b>(30.288)</b>	<b>303.310</b>

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	6.450	6.618
Administración maestra (b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>	<b>11.274</b>	<b>11.439</b>

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	3.063	-
Seguros	15.111	14.649
Otros	485	730
<b>Totales</b>	<b>18.659</b>	<b>15.379</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, 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					plazo int.	amoritz. trim.	M\$ 2018	M\$ 2017	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	872.436	1.196.010	nacional
Obligaciones por prepago									(62.327)	(98.675)	
Total porción corto plazo									810.109	1.097.335	
<b>Bonos largo plazo</b>											
582-27-04-09	BSECS-13A	240.401		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.827.735	7.058.738	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	14.638		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	407.972	502.194	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.864		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	804.463	769.337	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.672		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	381.050	364.432	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.371		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.041.560	996.090	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	170.753		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.759.022	4.551.230	nacional
Total largo plazo									13.221.802	14.242.021	

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 2018 y 2017

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(508.822)	-	(440.698)	-
Revalorización de excedentes	(14.247)	-	(8.373)	-
Déficit del ejercicio	-	(89.495)	-	(59.751)
Saldo final	(523.069)	(89.495)	(449.071)	(59.751)
Saldo actualizado	-	-	(461.645)	(61.424)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	18.995	13.362
Ventas de viviendas	26.470	23.229
Bienes recuperados	15.531	33.681
Otros Ingresos	1.935	-
Totales	62.931	70.272

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(5.742)	(24.238)
Seguros (a)	-	(4.470)
Otros gastos (a)	(11.498)	(12.271)
Totales	(17.240)	(40.979)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.853)	(80.692)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.658)	(16.619)
<b>Totales</b>		<b>(122.905)</b>	<b>(124.781)</b>

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	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-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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	587.315	551.982
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	71.224	124.084
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.774.859	1.839.918
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(14.465)	(19.102)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	232.531	207.508
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.595.767	11.943.107
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	273.022	303.310
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	876.606	864.472
	\$REAJUSTABLES	12.643.648	14.086.335
TOTAL ACTIVOS		13.520.254	14.950.807

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.274	11.439
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.006	7.002
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	0	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	62.327	98.675
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	18.659	15.379
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	810.109	1.097.335
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	80.986	114.054
	\$REAJUSTABLES	830.030	1.117.801
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		911.016	1.231.855

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.633.784	4,5%	1.496.127	4,5%	2.697.824	4,5%	-	4,5%	5.827.735
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	407.972	4,5%	407.972
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	804.463	4,5%	804.463
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	381.050	4,5%	381.050
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.041.560	4,5%	1.041.560
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.759.022	4,5%	4.759.022
Total pasivo largo plazo		1.633.784		1.496.127		2.697.824		7.394.067		13.221.802

**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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.795.171	4,5%	1.643.912	4,5%	3.619.655	4,5%	0	4,5%	7.058.738
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	502.194	4,5%	502.194
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	769.337	4,5%	769.337
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	364.432	4,5%	364.432
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	996.090	4,5%	996.090
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.551.230	4,5%	4.551.230
Total pasivo largo plazo		1.795.171		1.643.912		3.619.655		7.183.283		14.242.021

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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	42.491	36.283	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	544.824	515.699	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	71.224	124.084	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 26 - 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.

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

**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 1 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$544.070.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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	1170
Saldo Insoluto Total	20.678.643	10.865.111
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.791	10.903
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	136
Plazo Remanente	207	99
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	43,68%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1170

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	20.674.343	6.626.850	1500	1500	222	108	4,50%
BSECS-13B	1.240.461	403.508	225	225	222	108	4,50%
BSECS-13C	523.750	795.656	95	95	222	108	4,50%
BSECS-13D	248.092	376.890	45	45	222	108	4,50%
BSECS-13E	678.118	1.030.165	123	123	222	108	4,50%
BSECS-13F	3.098.395	4.706.934	562	562	222	108	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	AAA
BSECS-13D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-13E	BBB	AAA	B+	A-
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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	8.008.551	8.021.204	7.749.515	7.831.248	7.763.216	7.631.644	7.450.757	7.740.777	7.615.849	7.271.139	7.468.096	7.351.741	7.363.208	
1 cuota en mora	1.936.552	2.109.279	2.007.093	1.931.811	2.137.699	2.074.684	2.288.732	1.889.580	1.863.806	1.944.904	1.828.604	1.857.438	1.874.501	
2 cuota en mora	1.128.378	984.237	1.229.048	1.155.117	957.250	992.837	1.092.818	1.132.789	989.364	1.224.445	1.023.242	1.002.706	890.513	
3 cuota en mora	424.045	359.734	286.271	359.237	367.590	427.656	259.174	324.670	487.060	376.962	398.271	417.925	385.866	
4 cuota en mora	202.002	117.761	197.592	113.406	101.800	127.464	110.842	32.638	101.056	144.913	140.586	101.993	155.416	
5 cuota en mora	76.385	90.526	85.013	65.855	57.034	62.354	43.389	58.991	8.408	42.396	60.865	68.473	47.854	
6 y mas cuotas en mora(1)	187.447	212.339	248.147	265.018	245.253	186.868	184.801	147.367	132.040	121.731	105.770	146.540	147.753	
Activos en liquidación	42.199	42.199	42.199	42.199	42.199	54.536	54.536	54.536	54.536	42.199	54.374	54.374	54.374	
TOTAL	11.963.360	11.895.079	11.802.679	11.721.691	11.629.841	11.503.507	11.430.513	11.326.811	11.197.582	11.126.490	11.025.434	10.946.816	10.865.111	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	66,94%	67,43%	65,66%	66,81%	66,75%	66,34%	65,18%	68,34%	68,01%	65,35%	67,74%	67,16%	67,77%	
1 cuota en mora	16,19%	17,73%	17,01%	16,48%	18,38%	18,04%	20,02%	16,68%	16,64%	17,48%	16,59%	16,97%	17,25%	
2 cuota en mora	9,43%	8,27%	10,41%	9,85%	8,23%	8,63%	9,56%	10,00%	8,84%	11,00%	9,28%	9,16%	8,20%	
3 cuota en mora	3,54%	3,02%	2,43%	3,06%	3,16%	3,72%	2,27%	2,87%	4,35%	3,39%	3,61%	3,82%	3,55%	
4 cuota en mora	1,69%	0,99%	1,67%	0,97%	0,88%	1,11%	0,97%	0,29%	0,90%	1,30%	1,28%	0,93%	1,43%	
5 cuota en mora	0,64%	0,76%	0,72%	0,56%	0,49%	0,54%	0,38%	0,52%	0,08%	0,38%	0,55%	0,63%	0,44%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,57%	1,79%	2,10%	2,26%	2,11%	1,62%	1,62%	1,30%	1,18%	1,09%	0,96%	1,34%	1,36%	
Activos en liquidación	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,47%	0,48%	0,48%	0,49%	0,38%	0,49%	0,50%	0,50%	
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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	806	813	794	811	806	794	780	810	798	768	801	789	798	
1 cuota en mora	201	212	201	195	220	214	237	198	198	213	194	200	201	
2 cuota en mora	107	102	121	116	94	102	110	119	106	122	106	107	88	
3 cuota en mora	44	35	33	35	35	43	28	34	51	44	45	45	44	
4 cuota en mora	20	12	20	11	13	13	11	4	13	15	15	13	18	
5 cuota en mora	7	9	9	7	7	7	5	7	1	6	5	7	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	16	18	21	23	21	17	18	14	13	12	11	14	15	
Activos en liquidación	5	5	5	5	5	6	6	6	6	5	6	6	6	
TOTAL	1.201	1.201	1.199	1.198	1.196	1.190	1.189	1.186	1.180	1.180	1.177	1.175	1170	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	67,11%	67,69%	66,22%	67,70%	67,39%	66,72%	65,60%	68,30%	67,63%	65,08%	68,05%	67,15%	68,21%	
1 cuota en mora	16,74%	17,65%	16,76%	16,28%	18,39%	17,98%	19,93%	16,69%	16,78%	18,05%	16,48%	17,02%	17,18%	
2 cuotas en mora	8,91%	8,49%	10,09%	9,68%	7,86%	8,57%	9,25%	10,03%	8,98%	10,34%	9,01%	9,11%	7,52%	
3 cuotas en mora	3,66%	2,91%	2,75%	2,92%	2,93%	3,61%	2,35%	2,87%	4,32%	3,73%	3,82%	3,83%	3,76%	
4 cuotas en mora	1,67%	1,00%	1,67%	0,92%	1,09%	1,09%	0,93%	0,34%	1,10%	1,27%	1,27%	1,11%	1,54%	
5 cuotas en mora	0,58%	0,75%	0,75%	0,58%	0,59%	0,59%	0,42%	0,59%	0,08%	0,51%	0,42%	0,60%	0,51%	
6 y más cuotas en mora(1)	1,33%	1,50%	1,75%	1,92%	1,76%	1,43%	1,51%	1,18%	1,10%	1,02%	0,93%	1,19%	1,28%	
Activos en liquidación	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,42%	0,51%	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 a saldo insoluto asciende a un 33,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,9%. A diciembre de 2018 la mora total era de 32,23% y la de 4 y más de 3,23%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	28.944	22.354	-	11.798	18.993	44.023	-	24.506	55.214	-	15.327	6.754	7.691	
Total Prepagos	28.944	22.354	-	11.798	18.993	44.023	-	24.506	55.214	-	15.327	6.754	7.691	
Prepagos Acumulados	1.737.663	1.760.017	1.760.017	1.771.815	1.790.808	1.834.831	1.834.831	1.859.337	1.914.551	1.914.551	1.929.878	1.936.631	1.944.322	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	
Total Prepagos	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	
Prepagos Acumulados	8,51%	8,62%	8,62%	8,68%	8,77%	8,99%	8,99%	9,11%	9,38%	9,38%	9,46%	9,49%	9,53%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	2	-	1	2	5	-	2	6	-	2	1	3	
Total Prepagos	3	2	-	1	2	5	-	2	6	-	2	1	3	
Prepagos Acumulados	154	156	156	157	159	164	164	166	172	172	174	175	178	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	
Total Prepagos	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	
Prepagos Acumulados	10,53%	10,66%	10,66%	10,73%	10,87%	11,21%	11,21%	11,35%	11,76%	11,76%	11,89%	11,96%	12,17%	

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originacion	9,21%	9,70%	0,00%	9,57%	9,85%	9,50%	0,00%	9,06%	8,67%	0,00%	9,85%	10,24%	10,01%	
Plazo Transcurrido	114	130	-	133	132	126	-	129	132	-	130	126	132	
Plazo Remanente	117	108	-	105	106	112	-	109	106	-	108	112	33	

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 9,53% y a diciembre 2017 un 8,51%.

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 y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	700.278	659.770	550.825	598.608	609.739	610.245	562.412	476.059	428.225	448.639	318.948	416.713	483.490	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	42.199	42.199	42.199	42.199	42.199	54.536	54.536	54.536	54.536	42.199	54.374	54.374	54.374	
Activos Liquidados	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.283.759	1.283.759	1.283.759	1.283.759	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	3,39%	3,19%	2,66%	2,89%	2,95%	2,95%	2,72%	2,30%	2,07%	2,17%	1,54%	2,02%	2,34%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,20%	0,26%	0,26%	0,26%	
Activos Liquidados	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	63	61	51	55	58	58	54	48	44	47	36	45	53	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	5	5	5	5	6	6	6	6	5	6	6	6	
Activos Liquidados	96	96	96	96	96	96	96	96	96	97	97	97	97	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %													Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos en Proceso Judicial	4,31%	4,17%	3,49%	3,76%	3,96%	3,96%	3,69%	3,28%	3,01%	3,21%	2,46%	3,08%	3,62%		
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%		
Activos Liquidados	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%		

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

Los activos en proceso judicial están en 2,34% al cierre de diciembre de 2018 y 3,39% a diciembre de 2017, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	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	47,09%	46,78%	46,48%	46,18%	45,89%	45,58%	45,30%	44,98%	44,67%	44,41%	44,10%	43,86%		43,68%
Plazo Transcurrido	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135		136
Plazo Remanente	110	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100		99

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 44,41% a diciembre de 2018 y a diciembre de 2017 era de 47,09%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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%
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	8.169.537	7.773.284	7.773.284	7.773.284	7.423.797	7.423.797	7.423.797	6.996.177	6.996.177	6.996.177	6.626.850	6.626.850		6.626.850
Saldo Insoluto Total	15.278.655	14.931.780	14.931.780	14.931.780	14.634.913	14.634.913	14.634.913	14.256.137	14.256.137	14.256.137	13.940.003	13.940.003		13.940.003
Valor Par Preferente	8.259.932	7.801.946	7.830.614	7.859.282	7.451.178	7.478.557	7.505.937	7.021.973	7.047.776	7.073.579	6.651.286	6.675.729		6.708.199
Valor Par Total	15.447.728	14.986.853	15.041.924	15.096.995	14.688.930	14.742.907	14.796.883	14.308.696	14.361.275	14.413.855	13.991.408	14.042.823		14.111.126

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	1,46	1,53	1,52	1,51	1,57	1,55	1,54	1,62	1,60	1,59	1,66	1,65		1,64
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,48	1,54	1,53	1,52	1,57	1,56	1,55	1,62	1,61	1,61	1,67	1,66		1,65
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,99	1,04	1,01	1,02	1,05	1,04	1,01	1,11	1,10	1,06	1,13	1,12		1,12

Las variables de tasas se mantienen razonablemente crecientes y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,64 al cierre de diciembre de 2018. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,12 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	93.859	95.224	91.381	88.010	43.643	94.149	86.929	94.875	92.961	84.884	90.209	94.906		89.086
Ingresos deudores morosos	56.984	61.954	57.200	59.662	51.687	126.550	66.840	72.843	61.624	56.697	70.747	62.281		53.162
Ingresos por prepago	29.175	26.054	-	12.306	19.138	44.278	-	33.373	55.562	-	15.371	6.736		7.938

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	21.909	20.913	12.528	28.507	21.194	14.069	15.496	24.521	14.023	9.565	18.796	16.395		12.851
pago ordinario capital	-	163.472	-	-	161.382	-	-	158.006	-	-	153.627	-		-
pago ordinario interes	-	90.396	-	-	86.496	-	-	82.032	-	-	77.203	-		-
pago extra. pref	-	232.781	-	-	190.100	-	-	269.055	-	-	214.719	-		-
intereses subord.	-	5.499	-	-	5.266	-	-	4.993	-	-	4.700	-		-
capital subord.	-	23.785	-	-	21.474	-	-	25.913	-	-	22.364	-		-

### **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**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2018 y 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 los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-14, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el periodo entre el 14 de septiembre y el 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. 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.

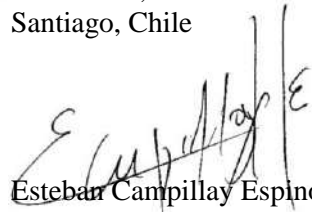
## Opinión

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 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 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.

## 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.

  
Febrero 28, 2019  
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)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Disponible		439.678	445.939
Valores negociables		314.793	-
Activo securitizado (corto plazo)		1.866.870	1.894.013
Activo securitizado (corto plazo )		1.866.870	1.894.013
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		178.161	629.175
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.799.502</b>	<b>2.969.127</b>
Activo securitizado (largo plazo)		45.249.069	20.756.344
Activo securitizado largo plazo		45.249.069	20.756.344
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		-	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>45.249.069</b>	<b>20.756.344</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>48.048.571</b>	<b>23.725.471</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Remuneración por pagar por administración y custodia		43.420	57.630
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	1.722
Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
Remuneración por pagar al banco pagador		-	492
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.280	3.278
Excedentes por pagar		576.125	1.121.800
Obligaciones por prepagos		219.516	1.095
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		19.209	1.481
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		2.625.959	1.401.311
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>3.487.509</b>	<b>2.589.195</b>
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		44.268.403	21.042.731
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>44.268.403</b>	<b>21.042.731</b>
Reservas de excedentes anteriores		93.545	-
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		93.545	-
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del ejercicio (déficit)		199.114	93.545
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>292.659</b>	<b>93.545</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>48.048.571</b>	<b>23.725.471</b>

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 ejercicio comprendido entre el y el		01-01-2018 31-12-2018	14-09-2017 31-12-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	1.431.472	352.456
35.120	Intereses por inversiones	4.723	0
35.130	Reajustes por activos securitizados	654.794	116.139
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	378	1.582
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.091.367</b>	<b>470.177</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(221.955)	(57.783)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(25.837)	(3.779)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.500)	(387)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.478)	(493)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(19.015)	(6.551)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(796.310)	(186.452)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(696.480)	(119.559)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(48.631)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(70.633)	(1.529)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.881.839)</b>	<b>(376.533)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(10.414)	(99)
23.200	<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>	<b>199.114</b>	<b>93.545</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, 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, y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, 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. El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 14 de septiembre y el 31 de diciembre de 2017, y el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.

**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 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	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 \$27.565,79 y 26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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, 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 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 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 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$43.420 (M\$57.630 al 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y 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 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.

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Cuentas de resultados	IPC	(7.866)	(99)
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	(2.548)	-
Totales		(10.414)	(99)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	314.793	-
Totales		314.793	-

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	314	409	80.975	98.945
4 o más	76	61	79.044	41.404
Totales	390	470 (a)	160.019	140.349

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 2.050 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.172 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 229 meses (227 en 2017).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	1.726.215	1.593.584	41.839.896	17.463.969	43.566.111	19.057.553	7,07
Aj. Tasa valorización	140.654	300.429	3.409.173	3.292.375	3.549.828	3.592.804	4,70
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.866.870</b>	<b>1.894.013</b>	<b>45.249.069</b>	<b>20.756.344</b>	<b>47.115.939</b>	<b>22.650.357</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 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.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Activos securitizados en mora (a)	160.019	140.349
Otros Activos Circulantes	-	478.080
Otros	18.142	10.746
<b>Totales</b>	<b>178.161</b>	<b>629.175</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	6.142	19.372
Administración maestra (b)	37.278	38.258
<b>Totales</b>	<b>43.420</b>	<b>57.630</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (continuación)**

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente 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 500 trimestrales, y por Coordinación General.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	2.643	-
Banco custodio	7.063	1.481
Seguros	6.317	-
Otros	3.186	-
<b>Totales</b>	<b>19.209</b>	<b>1.481</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

1. 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.
2. UF875.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**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 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			plazo	amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
866-06-09-17	BSECS-14A1		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.401.892	1.402.406	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2		UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.443.583	-	nacional
Obligaciones por prepago								(219.516)	(1.095)	
Total porción corto plazo								2.625.959	1.401.311	
<b>Bonos largo plazo</b>										
866-06-09-17	BSECS-14A1	681.876	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	17.547.747	18.344.198	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	79.040	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.200.270	2.114.314	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	12.480	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	347.411	333.839	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.360	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	260.558	250.380	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.240	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	173.705	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	37.800	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	1.062.229	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	756.000	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	19.396.154	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	119.000	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	3.280.329	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								44.268.403	21.042.731	

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 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 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 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	90.997	-	-	-
Revalorización de excedentes	2.548	-	-	-
Excedente del ejercicio	-	199.114	-	90.997
Saldo final	93.545	199.114	-	90.997
Saldo actualizado	-	-	-	93.545

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (24.246)	(44)
Banco custodio	(a) (5.693)	(1.485)
Seguros	(a) (32.062)	-
Otros gastos	(a) (8.632)	-
Totales	(70.633)	(1.529)

(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 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros Ingresos	378	1.582
Totales	378	1.582

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14**

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(70.612)	(19.423)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(151.343)	(38.360)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(19.015)	(6.551)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.478)	(493)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.500)	(387)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.837)	(3.779)
<b>Totales</b>		<b>(269.785)</b>	<b>(68.993)</b>

		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.

(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 2018 y 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 2018 y 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 2018 y 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 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	439.678	445.939
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	314.793	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.866.870	1.894.013
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	178.161	629.175
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	45.249.069	20.756.344
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	932.632	1.075.114
	\$REAJUSTABLES	47.115.939	22.650.357
TOTAL ACTIVOS		48.048.571	23.725.471

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	43.420	57.630
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	1.722
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	492
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.280	3.278
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	219.516	1.095
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	19.209	1.481
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.625.959	1.401.311
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	576.125	1.121.800
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	238.724	2.576
	\$REAJUSTABLES	3.248.785	2.586.618
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.487.509	2.589.195

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2018**

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	2.661.529	3,3%	2.487.675	3,3%	5.337.496	3,3%	7.061.047	3,3%	17.547.747
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.200.270	4,0%	2.200.270
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.411	4,0%	347.411
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	260.558	4,0%	260.558
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	173.705	4,0%	173.705
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.062.229	8,0%	1.062.229
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	2.745.492	3,3%	2.569.316	3,3%	5.639.420	3,3%	8.441.926	3,3%	19.396.154
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.280.329	4,0%	3.280.329
Total pasivo largo plazo		5.407.021		5.056.991		10.976.916		22.827.475		44.268.403

**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	2.986.618	4,0%	1.866.278	4,0%	4.232.232	4,0%	9.259.070	3,3%	18.344.198
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.114.314	4,0%	2.114.314
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	333.839	4,0%	333.839
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	250.380	4,0%	250.380
Total pasivo largo plazo		2.986.618		1.866.278		4.232.232		11.957.603		21.042.731

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	39.769	88.145	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	399.909	357.794	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	314.793	-	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 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%.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-14A por un valor nominal de UF756.000 con tasa de colocación de UF3,01%.

Con fecha 21 de diciembre de 2018 fueron colocado los Títulos de deuda Serie Preferente BSECS-14B2 por un valor nominal de UF119.000, con tasa de colocación de UF3,9%.

**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-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

Con fecha 8 de enero de 2019, fueron colocados los Títulos de deuda Serie Mezanine BSECS-14C2 por un valor nominal de UF5.500, con tasa de colocación de UF5,01%, y la serie BSECS-14D2 por un valor nominal de UF3.600, con tasa de colocación de UF6,01%.

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 1 láminas de securitización por M\$386.834 y M\$13.074, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 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**

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 semestre 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. Durante diciembre de 2018 se colocaron las series preferentes de la segunda escritura de colocación con cargo a la línea de bonos lo que se refleja en estos indicadores.

**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	847
Saldo Insoluto Total	6.902.005	13.117.354
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.163	17.459
Tasa de Originacion	9,33%	9,41%
Plazo Transcurrido	31	26
Plazo Remanente	207	210
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,55%	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
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	449	847

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
 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 total**

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	19.309.885	18.518.922	1.422	1422	303	288	3,30%
BSECS-14B1	2.064.067	2.146.629	760	760	303	288	4,00%
BSECS-14C1	325.905	338.941	120	120	303	288	4,00%
BSECS-14D1	244.429	254.206	90	90	303	288	4,00%
BSECS-14E1	162.953	169.471	60	60	303	288	4,00%
BSECS-14F1	950.557	1.026.602	350	350	303	288	8,00%
BSECS-14A2	20.532.030	20.532.030	1.512	1512	288	288	3,30%
BSECS-14B2	3.231.894	3.231.894	760	1190	288	288	4,00%
BSECS-14C2*	149.373	149.373	120	55	288	288	4,00%
BSECS-14D2*	97.772	97.772	90	36	288	288	4,00%
BSECS-14E2*	184.680	184.680	60	68	288	288	4,00%
BSECS-14F2*	135.794	135.794	350	50	288	288	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas



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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	278	279	300	296	294	306	305	290	293	294	288	288	675	
1 cuota en mora	58	62	47	57	59	62	81	63	67	66	51	50	50	
2 cuota en mora	45	43	54	41	43	51	42	51	58	59	59	52	50	
3 cuota en mora	47	43	47	49	46	19	6	32	19	15	30	38	44	
4 cuota en mora	6	6	5	3	4	9	10	6	6	9	7	7	12	
5 cuota en mora	4	5	2	4	3	-	2	9	5	3	10	4	2	
6 y mas cuotas en mora(1)	11	11	4	4	5	7	7	7	10	11	11	16	14	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	449	449	459	454	454	454	453	458	458	457	456	455	847	

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	61,92%	62,14%	65,36%	65,20%	64,76%	67,40%	67,33%	63,32%	63,97%	64,33%	63,16%	63,30%	79,69%	
1 cuota en mora	12,92%	13,81%	10,24%	12,56%	13,00%	13,66%	17,88%	13,76%	14,63%	14,44%	11,18%	10,99%	5,90%	
2 cuota en mora	10,02%	9,58%	11,76%	9,03%	9,47%	11,23%	9,27%	11,14%	12,66%	12,91%	12,94%	11,43%	5,90%	
3 cuota en mora	10,47%	9,58%	10,24%	10,79%	10,13%	4,19%	1,32%	6,99%	4,15%	3,28%	6,58%	8,35%	5,19%	
4 cuota en mora	1,34%	1,34%	1,09%	0,66%	0,88%	1,98%	2,21%	1,31%	1,31%	1,97%	1,54%	1,54%	1,42%	
5 cuota en mora	0,89%	1,11%	0,44%	0,88%	0,66%	0,00%	0,44%	1,97%	1,09%	0,66%	2,19%	0,88%	0,24%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,45%	2,45%	0,87%	0,88%	1,10%	1,54%	1,55%	1,53%	2,18%	2,41%	2,41%	3,52%	1,65%	
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

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2018 es de 19,95% y los de más de 4 dividendos morosos es de 3,56% y diciembre de 2017 es de 37,56% y los de 4 y mas es de 4,45%.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	7.023	-	-	15.784	27.384	13.086	12.397	
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	7.023	-	-	15.784	27.384	13.086	12.397	
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	7.023	7.023	7.023	22.807	50.191	63.277	75.674	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,14%	0,07%	0,06%	
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,08%	0,14%	0,07%	0,06%	
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,03%	0,03%	0,11%	0,25%	0,31%	0,38%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	1	
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	1	
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	3	4	5	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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%	0,07%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,27%	0,34%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,10%	0,00%	0,00%	9,50%	9,00%	9,90%	9,15%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	154	-	-	63	14	79	123	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	86	-	-	177	226	161	117	

**I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitizada**

El porcentaje de prepago acumulado en relación al saldo insoluto es de 0,38%

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

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

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	-	617.271	395.640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0,00%	8,94%	5,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Sustitución de Activos	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0	39	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Sustitución de Activos	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0,00%	8,69%	5,79%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Sustitutos	0,00%	10,24%	9,64%	0,00%	0,00%	0,00%	10,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tasa Incorporación	0,00%	4,92%	4,92%	0,00%	0,00%	0,00%	10,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	0	23	5	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Plazo Remanente	0	223	223	0	0	0	128	0	0	0	0	0	0	0

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

La sustitución de activos practicada fue relativa a Mutuos Hipotecarios Endosable, se llevó a cabo, principalmente, por los prepagos ocurridos. Los activos sustituidos se complementaron con Contratos de Leasing Habitacional y contratos de Mutuos Hipotecarios y se buscó que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que se prepagaron de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

El originador de los Mutuos Hipotecarios Endosables es Hipotecaria La Construcción S.A. y de los Leasing es Hipotecaria La Construcción Leasing S.A

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	-	283.160	158.119	157.544	393.335	527.493	623.571	557.368	536.960	658.351	543.379	429.735	451.843	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	4,10%	2,29%	2,28%	5,70%	7,64%	9,03%	8,08%	7,78%	9,54%	7,87%	6,23%	6,55%	
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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	-	21	10	10	20	25	31	26	26	33	31	27	28	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	0,00%	4,68%	2,23%	2,23%	4,45%	5,57%	6,90%	5,79%	5,79%	7,35%	6,90%	6,01%	6,24%	
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 representan un 6,55% de los activos medidos sobre saldo insoluto.

## I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,33%	9,33%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,35%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
Relación Deuda/Garantía	52,25%	54,11%	54,33%	54,40%	54,27%	54,14%	54,02%	53,81%	53,68%	53,53%	53,36%	53,21%	53,07%
Plazo Transcurrido	34	35	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Plazo Remanente	204	203	205	204	203	202	201	199	199	198	197	196	195

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

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2018 y 2017.

## I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,51%	3,51%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	19.309.885	19.114.547	19.114.547	19.114.547	18.917.613	18.917.613	18.917.613	18.719.076	18.719.076	18.719.076	18.518.922	18.518.922	39.050.952
Saldo Insoluto Total	23.057.796	22.908.486	22.908.486	22.908.486	22.758.212	22.758.212	22.758.212	22.606.974	22.606.974	22.606.974	22.454.770	22.454.770	46.786.312
Valor Par Preferente	19.467.257	19.166.486	19.218.413	19.270.340	18.968.996	19.020.387	19.071.778	18.769.926	18.820.777	18.871.629	18.569.222	18.619.531	39.248.842
Valor Par Total	22.127.615	21.835.588	21.896.253	21.956.917	21.664.393	22.892.524	22.959.682	22.673.823	22.740.658	22.807.494	22.521.275	22.587.787	46.473.842

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,84	2,84	2,84	2,84	2,84	2,84
Razón Tasas	2,67	2,67	2,67	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68	2,68
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,35	0,35	0,35	0,36	0,37	0,36	0,36	0,37	0,37	0,36	0,37	0,37	0,34
Razón Activos/Pasivos Total	0,29	0,30	0,29	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,30	0,30	0,30	0,28
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,35	0,35	0,35	0,36	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,22	0,22	0,20	0,24	0,24	0,25	0,26	0,24	0,25	0,25	0,25	0,24	0,28

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	33.587	28.060	47.363	47.467	37.976	36.283	31.706	42.218	42.373	35.981	39.042	38.697	36.976
Ingresos deudores morosos	55.000	21.703	21.310	38.593	40.725	29.226	35.639	28.640	40.338	25.424	28.035	22.220	26.185
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	8.273	-	-	15.900	33.161	13.084	12.412

**I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	44	18.182	422	5.701	26.638	2.152	11.093	17.500	5.138	23.352	17.097	56.255		18.608
pago ordinario capital	-	195.156	-	-	196.659	-	-	198.277	-	-	199.623	-	-	-
pago ordinario interes	-	157.225	-	-	155.563	-	-	153.972	-	-	152.151	-	-	-
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.

## **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 semestre 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. En diciembre de 2018 se produce la colocación de la segunda colocación con cargo a la línea de bonos que se ve reflejada en este análisis.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	723	1203
Saldo Insoluto Total	12.427.775	25.440.819
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.754	26.678
Tasa de Originacion	6,33%	5,99%
Plazo Transcurrido	43	28
Plazo Remanente	257	266
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	60,29%	58,90%

#### 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	1203

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
 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-14A1	19.309.885	18.518.922	1.422	1422	303	288	3,30%
BSECS-14B1	2.064.067	2.146.629	760	760	303	288	4,00%
BSECS-14C1	325.905	338.941	120	120	303	288	4,00%
BSECS-14D1	244.429	254.206	90	90	303	288	4,00%
BSECS-14E1	162.953	169.471	60	60	303	288	4,00%
BSECS-14F1	950.557	1.026.602	350	350	303	288	8,00%
BSECS-14A2	20.532.030	20.532.030	1.512	1512	288	288	3,30%
BSECS-14B2	3.231.894	3.231.894	760	1190	288	288	4,00%
BSECS-14C2*	149.373	149.373	120	55	288	288	4,00%
BSECS-14D2*	97.772	97.772	90	36	288	288	4,00%
BSECS-14E2*	184.680	184.680	60	68	288	288	4,00%
BSECS-14F2*	135.794	135.794	350	50	288	288	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 14.1 - 14,2)		ICR Chile		Humphreys	
		Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	7.565.426	7.743.794	8.045.890	8.080.873	8.234.957	8.290.257	8.406.947	7.846.094	7.591.155	7.877.460	7.531.417	7.477.396	20.746.520	
1 cuota en mora	2.207.350	1.768.342	1.376.296	1.468.131	1.393.852	1.811.744	1.756.663	1.519.258	1.646.539	1.498.888	1.496.130	1.432.801	1.846.031	
2 cuota en mora	1.228.784	1.497.417	1.440.465	1.332.217	1.296.762	766.674	844.942	1.256.712	1.224.222	1.080.467	1.228.361	1.079.548	1.068.773	
3 cuota en mora	725.752	577.309	766.581	890.503	700.724	527.710	453.273	454.833	717.386	494.580	716.539	816.751	788.585	
4 cuota en mora	414.305	331.249	192.903	207.352	310.921	396.005	269.733	329.975	174.447	216.851	225.531	356.787	316.722	
5 cuota en mora	16.344	224.134	152.511	83.625	90.812	60.890	162.233	221.613	189.195	195.011	178.658	149.900	162.009	
6 y mas cuotas en mora(1)	173.874	172.228	157.937	135.259	134.956	280.128	217.902	379.412	435.670	496.597	489.414	518.539	512.180	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	12.331.834	12.314.472	12.132.583	12.197.960	12.162.984	12.133.407	12.111.694	12.007.896	11.978.613	11.859.854	11.866.050	11.831.723	25.440.819	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	61,35%	62,88%	66,32%	66,25%	67,71%	68,33%	69,41%	65,34%	63,37%	66,42%	63,47%	63,20%	81,55%	
1 cuota en mora	17,90%	14,36%	11,34%	12,04%	11,46%	14,93%	14,50%	12,65%	13,75%	12,64%	12,61%	12,11%	7,26%	
2 cuota en mora	9,96%	12,16%	11,87%	10,92%	10,66%	6,32%	6,98%	10,47%	10,22%	9,11%	10,35%	9,12%	4,20%	
3 cuota en mora	5,89%	4,69%	6,32%	7,30%	5,76%	4,35%	3,74%	3,79%	5,99%	4,17%	6,04%	6,90%	3,10%	
4 cuota en mora	3,36%	2,69%	1,59%	1,70%	2,56%	3,26%	2,23%	2,75%	1,46%	1,83%	1,90%	3,02%	1,24%	
5 cuota en mora	0,13%	1,82%	1,26%	0,69%	0,75%	0,50%	1,34%	1,85%	1,58%	1,64%	1,51%	1,27%	0,64%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,41%	1,40%	1,30%	1,11%	1,11%	2,31%	1,80%	3,16%	3,64%	4,19%	4,12%	4,38%	2,01%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	424	429	430	437	442	458	466	438	430	433	421	426	932	
1 cuota en mora	130	116	95	95	92	119	120	98	104	107	94	87	100	
2 cuota en mora	78	92	88	87	88	53	54	76	76	67	82	70	68	
3 cuota en mora	51	38	50	51	45	26	22	32	38	30	48	54	51	
4 cuota en mora	24	21	13	10	13	21	14	15	11	14	9	19	21	
5 cuota en mora	1	12	10	5	5	4	8	11	9	10	6	5	9	
6 y mas cuotas en mora(1)	15	15	7	8	8	12	11	19	21	26	26	24	22	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	723	723	693	693	693	693	695	689	689	687	686	685	1.203	

(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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	58,64%	59,34%	62,05%	63,06%	63,78%	66,09%	67,05%	63,57%	62,41%	63,03%	61,37%	62,19%	77,47%	
1 cuota en mora	17,98%	16,04%	13,71%	13,71%	13,28%	17,17%	17,27%	14,22%	15,09%	15,57%	13,70%	12,70%	8,31%	
2 cuota en mora	10,79%	12,72%	12,70%	12,55%	12,70%	7,65%	7,77%	11,03%	11,03%	9,75%	11,95%	10,22%	5,65%	
3 cuota en mora	7,05%	5,26%	7,22%	7,36%	6,49%	3,75%	3,17%	4,64%	5,52%	4,37%	7,00%	7,88%	4,24%	
4 cuota en mora	3,32%	2,90%	1,88%	1,44%	1,88%	3,03%	2,01%	2,18%	1,60%	2,04%	1,31%	2,77%	1,75%	
5 cuota en mora	0,14%	1,66%	1,44%	0,72%	0,72%	0,58%	1,15%	1,60%	1,31%	1,46%	0,87%	0,73%	0,75%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,07%	2,07%	1,01%	1,15%	1,15%	1,73%	1,58%	2,76%	3,05%	3,78%	3,79%	3,50%	1,83%	
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 2018, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 18,45% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,89%. A diciembre de 2017 el porcentaje total de mora es de 38,65% y el los de 4 mora y mas es de 4,9%.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	1.086	1.204	1.066	1.200	1.232	1.167	1.163	1.282	1.315	967	1.431	1.336	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	121.653	22.895	-	22.035	33.714	5.802	40.025	
Total Prepagos	-	1.086	1.204	1.066	1.200	1.232	122.820	24.058	1.282	23.350	34.681	7.233	41.361	
Prepagos Acumulados	1.086	1.086	2.291	3.357	4.557	5.789	128.608	152.666	153.948	177.298	211.979	219.212	260.573	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%	
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,60%	0,11%	0,00%	0,11%	0,17%	0,03%	0,20%	
Total Prepagos	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,61%	0,12%	0,01%	0,12%	0,17%	0,04%	0,21%	
Prepagos Acumulados	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,02%	0,03%	0,64%	0,76%	0,77%	0,88%	1,05%	1,09%	1,30%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	13	16	15	16	16	16	14	14	15	15	11	16	15	
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	9	1	-	3	1	1	3	
Total Prepagos	-	-	15	16	16	16	23	15	15	18	12	17	18	
Prepagos Acumulados	-	-	15	31	47	63	86	101	116	134	146	163	181	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	0,89%	1,09%	1,03%	1,09%	1,09%	1,09%	0,96%	0,96%	1,03%	1,03%	0,75%	1,09%	1,03%	
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,62%	0,07%	0,00%	0,21%	0,07%	0,07%	0,21%	
Total Prepagos	0,89%	1,09%	1,03%	1,09%	1,09%	1,09%	1,57%	1,03%	1,03%	1,23%	0,82%	1,16%	1,23%	
Prepagos Acumulados	0,00%	1,09%	2,12%	3,21%	4,31%	5,40%	6,97%	8,00%	9,02%	10,25%	11,07%	12,24%	13,47%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,39%	6,30%	0,00%	6,74%	6,12%	7,32%	6,81%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	87	91	-	71	21	64	79	
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	214	65	-	279	219	176	190	

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

A diciembre 2018 el porcentaje de prepagos en relación al saldo insoluto es de 13,47%

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

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

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre	
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos Sustituídos	-	-	490.971	191.594	-	-	126.842	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Sustitución de Activos	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0,00%	0,00%	3,95%	1,54%	0,00%	0,00%	1,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Sustitución de Activos	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0	0	29	14	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0

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

Sustitución de Activos	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos Sustituídos	0,00%	0,00%	4,01%	1,94%	0,00%	0,00%	1,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Sustitutos	0,00%	0,00%	6,19%	6,30%	0,00%	0,00%	6,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tasa Incorporación	0,00%	0,00%	4,92%	4,92%	0,00%	0,00%	6,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	0	0	24	33	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0
Plazo Remanente	0	0	292	310	0	0	280	0	0	0	0	0	0	0

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

La sustitución de activos practicada, y relativa a Mutuos Hipotecarios Endosable, se llevó a cabo, principalmente, por los prepagos ocurridos. Los activos sustituidos se complementaron con Contratos de Leasing Habitacional y contratos de Mutuos Hipotecarios y se buscó que los activos sustituidos tuvieran valores y flujos similares a los que prepagados de manera de generar el menor impacto posible en el patrimonio separado. Estas sustituciones ya cumplieron con todos los trámites establecidos en la norma de carácter general 303.

El originador de los Mutuos Hipotecarios Endosables es Hipotecaria La Construcción S.A. y de los Leasing es Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	339.290	265.175	306.401	401.756	373.908	373.908	370.940	350.996	350.996	279.820	729.414	950.173	1.137.402	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	2,73%	2,13%	2,47%	3,23%	3,01%	3,01%	2,98%	2,82%	2,82%	2,25%	5,87%	7,65%	9,15%	
Activos en Proceso de Liquidacion (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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	24	8	10	12	12	12	12	11	11	9	38	48	60	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	3,32%	1,11%	1,38%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,52%	1,52%	1,24%	5,26%	6,64%	8,30%	
Activos en Proceso de Liquidacion (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 8,3% al cierre de diciembre de 2018 y los de 2017 fue de 3,32%.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	6,33%	6,33%	6,30%	6,29%	6,29%	6,29%	6,30%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,28%
Relación Deuda/Garantía	54,30%	54,94%	55,43%	55,44%	55,29%	55,15%	54,98%	54,94%	54,80%	54,71%	54,53%	54,43%	54,33%
Plazo Transcurrido	46	47	45	45	46	46	47	48	49	50	51	52	53
Plazo Remanente	254	253	254	255	254	253	252	252	251	250	250	249	248

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 54,33% a diciembre de 2018 y la de diciembre de 2017 partió con un 54,3% Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	19.309.885	19.114.547	19.114.547	19.114.547	18.917.613	18.917.613	18.917.613	18.719.076	18.719.076	18.719.076	18.518.922	18.518.922	39.050.952
Saldo Insoluto Total	23.057.796	22.908.486	22.908.486	22.908.486	22.758.212	22.758.212	22.758.212	22.606.974	22.606.974	22.606.974	22.454.770	22.454.770	46.786.312
Valor Par Preferente	19.467.257	19.166.486	19.218.413	19.270.340	18.968.996	19.020.387	19.071.778	18.769.926	18.820.777	18.871.629	18.569.222	18.619.531	39.248.842
Valor Par Total	22.127.615	21.835.588	21.896.253	21.956.917	21.664.393	22.892.524	22.959.682	22.673.823	22.740.658	22.807.494	22.521.275	22.587.787	46.473.842

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,92	1,92	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,90	1,90	1,90	1,90
Razón Tasas	1,81	1,81	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,64	0,64	0,63	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,63	0,64	0,64	0,65
Razón Activos/Pasivos Total	0,53	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,53	0,53	0,54
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,64	0,64	0,63	0,64	0,64	0,64	0,65	0,65	0,65	0,64	0,66	0,65	0,66
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,39	0,41	0,42	0,42	0,44	0,44	0,45	0,43	0,41	0,43	0,42	0,41	0,54

Estas relaciones son muy recientes como para compararlas con el cierre del año anterior pero sus indicadores se muestran acorde a otros patrimonios separados emitidos por esta Securitizadora aunque mantienen un comportamiento similar durante el periodo de análisis.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	30.754	67.237	47.363	70.554	41.638	51.511	50.494	49.768	55.131	62.808	84.999	85.422	50.851
Ingresos deudores morosos	61.288	20.125	21.310	45.741	38.268	37.874	41.014	35.969	46.352	26.431	66.421	52.937	32.953
Ingresos por prepago	-	-	-	-	1.164	1.333	134.981	24.527	1.285	23.541	61.280	18.975	41.993

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	44	33.044	733	9.242	40.525	3.285	17.020	30.395	5.256	42.317	46.847	146.244	33.287
pago ordinario capital	-	195.156	-	-	196.659	-	-	198.277	-	-	199.623	-	-
pago ordinario interes	-	157.225	-	-	155.563	-	-	153.972	-	-	152.151	-	-
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.

---

## XI. 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*



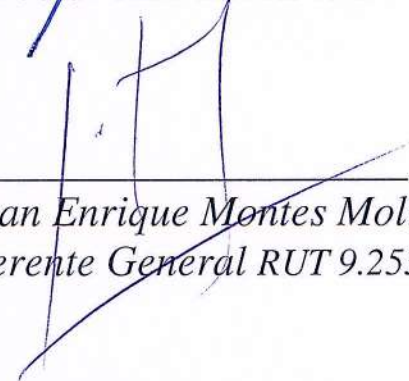
*Carlos Budge Carvalho*  
*Director RUT 7.011.490-9*



*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*