

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-3

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-3, al 30 de junio de 2018 y 2017 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios**

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-3, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

### **Conclusión**

Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 30 de junio 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

Agosto 13, 2018  
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza.

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  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
11.010	Disponible		221.707	347.623
11.020	Valores negociables		58.025	23.871
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		403.901	420.892
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		403.901	420.892
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		31.877	29.129
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>715.510</b>	<b>821.515</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.485.579	3.725.331
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.485.579	3.725.331
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.485.579</b>	<b>3.725.331</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.201.089</b>	<b>4.546.846</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.775	3.825
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		272	272
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	795
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		485	486
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.878	3.884
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepago		27.199	67.108
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.681	1.814
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		214.694	202.488
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>252.734</b>	<b>280.672</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		9.404.150	9.331.521
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.404.150</b>	<b>9.331.521</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.266.061)	(4.888.285)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.266.061)	(4.888.285)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(189.734)	(177.062)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(5.455.795)</b>	<b>(5.065.347)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.201.089</b>	<b>4.546.846</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: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
NO AUDITADO  
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-06-2018	01-01-2017 30-06-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	144.944	158.780
35.120	Intereses por inversiones	1.074	2.376
35.130	Reajustes por activos securitizados	52.651	50.350
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	-	9.375
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>198.669</b>	<b>220.881</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(9.127)	(9.496)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(2.178)	(2.183)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(872)	(800)
35.225	Remuneración banco pagador	(488)	(489)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.903)	(3.909)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(322.883)	(321.377)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(124.480)	(110.875)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(10.892)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(4.039)	(1.990)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(467.970)</b>	<b>(462.011)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	79.567	64.068
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>	<b>(189.734)</b>	<b>(177.062)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados, cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 y 2017.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados 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 intermedios no auditados al 30 de junio de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,0%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada periodo. 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	1,5	1,3

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.158,77 y \$26.655,09, al 30 de junio 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 periodo.

**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 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.775 (M\$3.825 al 30 de junio 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 30 de junio de 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Cuentas de resultados	IPC	1.606	1.336
Activos no monetarios	IPC	138	-
Déficit acumulados	IPC	77.823	62.732
Totales		79.567	64.068

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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 BBVA Corporativo	\$	9.781	3.977
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	9.781	3.980
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	9.781	3.979
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	9.122	3.978
Fondos Mutuos Security Plus	\$	9.780	3.979
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	9.780	3.978
Totales		58.025	23.871

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	52	53	13.731	14.834
4 o más	7	9	7.228	3.426
<b>Totales</b>	<b>59</b>	<b>62</b>	<b>(a) 20.959</b>	<b>18.260</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 195 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2018 (203 al 30 de junio 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 24 meses (36 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	378.920	383.934	3.269.999	3.398.216	3.648.919	3.782.150	11,33
Aj. Tasa valorización	24.981	36.958	215.580	327.115	240.561	364.073	7,65
<b>Totales</b>	<b>403.901</b>	<b>420.892</b>	<b>3.485.579</b>	<b>3.725.331</b>	<b>3.889.480</b>	<b>4.146.223</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	10.356	10.371
Activos securitizados en mora (b)	20.959	18.260
Otros	562	498
<b>Totales</b>	<b>31.877</b>	<b>29.129</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 30 de junio 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	1.105
Administración maestra (b)	2.716	2.720
<b>Totales</b>	<b>3.775</b>	<b>3.825</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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	-	907
Seguros	1.585	907
Otros	96	-
<b>Totales</b>	<b>1.681</b>	<b>1.814</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 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						int.	amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
228-02-05-00	BSECS-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	241.893	269.596	nacional
Obligaciones por prepago								(27.199)	(67.108)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>214.694</b>	<b>202.488</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-3A	112.944	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.540.997	2.907.997	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	228.317	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	6.863.153	6.423.524	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>9.404.150</b>	<b>9.331.521</b>	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 periodo, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2018		30-06-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(5.188.238)	-	(4.730.934)	-
Revalorización de excedentes	(77.823)	-	(61.502)	-
Déficit del Ejercicio	-	(189.734)	-	(173.590)
Saldo final	(5.266.061)	(189.734)	(4.792.436)	(173.590)
Saldo actualizado	-	-	(4.888.285)	(177.062)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(1.503)	(1.086)
Seguros	(a)	-	(17)
Otros gastos	(a)	(2.536)	(887)
Totales		(4.039)	(1.990)

(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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio 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	-	8.161
Otros	-	1.214
<b>Totales</b>	-	9.375

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

El detalle al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.394)	(6.759)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.733)	(2.737)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.903)	(3.909)
Remuneración banco pagador	(4)	(488)	(489)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(872)	(800)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.178)	(2.183)
<b>Totales</b>		<b>(16.568)</b>	<b>(16.877)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) Deloitte Auditores 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 intermedios no auditados, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2018	30-06-2017
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	221.707	347.623
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	58.025	23.871
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	403.901	420.892
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	31.877	29.129
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.485.579	3.725.331
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	311.609	400.623
	\$REAJUSTABLES	3.889.480	4.146.223
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.201.089</b>	<b>4.546.846</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2018	30-06-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.775	3.825
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	272	272
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	795
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	485	486
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.878	3.884
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	27.199	67.108
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.681	1.814
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	214.694	202.488
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	28.880	68.922
	\$REAJUSTABLES	223.854	211.750
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>252.734</b>	<b>280.672</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2018**

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	1.946.618	7,0%	594.379	7,0%	-	7,0%	2.540.997
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.863.153	7,0%	6.863.153
Total pasivo largo plazo		1.946.618		594.379		6.863.153		9.404.150

**30-06-2017**

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	487.435	7,0%	2.146.482	7,0%	274.080	7,0%	2.907.997
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.423.524	7,0%	6.423.524
Total pasivo largo plazo		487.435		2.146.482		6.697.604		9.331.521

**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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	8.724	51.780	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	2.129.836	295.844	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+Yfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	9.781	3.977	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	9.781	3.980	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.781	3.979	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.122	3.978	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.780	3.979	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	9.780	3.978	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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 periodo 2018.

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 periodo 2017.

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros intermedios no auditados de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 4 láminas de securitización por M\$127.262 y M\$85.693, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 13 de agosto de 2018, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros intermedios no auditados.

## **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

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	541	195
Saldo Insoluto Total	10.552.078	3.626.674
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.756	20.178
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	216
Plazo Remanente	220	24
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	34,09%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	195

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	12.221.447	2.690.332	450	124	252	48	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.172.702	6.634.873	400	400	252	48	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												
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Al día	2.674.731	2.759.956	2.613.353	2.632.500	2.683.205	2.755.420	2.639.832	2.711.070	2.581.658	2.565.227	2.656.291	2.657.187	2.510.475
1 cuota en mora	597.819	471.340	592.550	493.801	455.398	465.610	513.409	415.421	523.078	531.524	492.742	486.223	553.360
2 cuota en mora	264.988	397.903	306.514	352.141	332.668	254.097	327.372	368.083	322.565	328.757	325.199	303.961	365.639
3 cuota en mora	159.368	48.587	171.182	141.850	156.462	82.780	88.375	88.375	137.369	106.843	103.502	97.717	69.608
4 cuota en mora	-	39.733	-	60.184	-	66.512	41.471	14.448	32.726	92.068	22.107	54.752	63.742
5 cuota en mora	34.546	-	-	-	39.896	-	13.960	27.023	27.023	-	24.579	-	34.600
6 y mas cuotas en mora(1)	22.189	36.121	36.121	36.121	36.121	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	29.250	53.829	29.250
Activos en liquidación	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362	13.362
TOTAL	3.753.641	3.753.641	3.719.719	3.716.596	3.703.750	3.653.669	3.653.669	3.653.669	3.653.669	3.653.669	3.653.669	3.653.669	3.626.674

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Al día	71,26%	73,53%	70,26%	70,83%	72,45%	75,42%	72,25%	74,20%	70,66%	70,21%	72,70%	72,73%	69,22%
1 cuota en mora	15,93%	12,56%	15,93%	13,29%	12,30%	12,74%	14,05%	11,37%	14,32%	14,55%	13,49%	13,31%	15,26%
2 cuota en mora	7,06%	10,60%	8,24%	9,47%	8,98%	6,95%	8,96%	10,07%	8,83%	9,00%	8,90%	8,32%	10,08%
3 cuota en mora	4,25%	1,29%	4,60%	3,82%	4,22%	2,27%	2,42%	2,42%	3,76%	2,92%	2,83%	2,67%	1,92%
4 cuota en mora	0,00%	1,06%	0,00%	1,62%	0,00%	1,82%	1,14%	0,40%	0,90%	2,52%	0,61%	1,50%	1,76%
5 cuota en mora	0,92%	0,00%	0,00%	0,00%	1,08%	0,00%	0,38%	0,74%	0,74%	0,00%	0,67%	0,00%	0,95%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,59%	0,96%	0,97%	0,97%	0,98%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	1,47%	0,81%
Activos en liquidación	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

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

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EFFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	144	149	142	142	145	147	142	145	139	138	142	142	136
1 cuota en mora	32	25	31	27	24	24	27	22	28	27	27	26	28
2 cuota en mora	16	22	16	18	18	15	17	20	17	19	17	17	20
3 cuota en mora	8	3	10	8	8	4	5	5	7	6	6	5	4
4 cuota en mora	0	2	0	3	0	4	2	1	2	4	1	3	3
5 cuota en mora	2	0	0	0	2	0	1	1	1	0	1	0	2
6 y mas cuotas en mora(1)	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	203	203	201	200	199	196	196	196	196	196	196	196	195

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

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

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EFFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	70,94%	73,40%	70,65%	71,00%	72,86%	75,00%	72,45%	73,98%	70,92%	70,41%	72,45%	72,45%	69,74%
1 cuota en mora	15,76%	12,32%	15,42%	13,50%	12,06%	12,24%	13,78%	11,22%	14,29%	13,78%	13,78%	13,27%	14,36%
2 cuota en mora	7,88%	10,84%	7,96%	9,00%	9,05%	7,65%	8,67%	10,20%	8,67%	9,69%	8,67%	8,67%	10,26%
3 cuota en mora	3,94%	1,48%	4,98%	4,00%	4,02%	2,04%	2,55%	2,55%	3,57%	3,06%	3,06%	2,55%	2,05%
4 cuota en mora	0,00%	0,99%	0,00%	1,50%	0,00%	2,04%	1,02%	0,51%	1,02%	2,04%	0,51%	1,53%	1,54%
5 cuota en mora	0,99%	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%	0,00%	0,51%	0,51%	0,51%	0,00%	0,51%	0,00%	1,03%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,49%	0,99%	1,00%	1,00%	1,01%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,53%	1,03%
Activos en liquidación	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	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 junio de 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 30,78% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 3,52%. Estos mismos indicadores a junio de 2017, alcanzaron un 28,72% y un 1,51% respectivamente. Si bien la mora dura es levemente más alta, se están tomando las medidas para contenerla y también existen temas de estacionalidad en que durante estos periodos tiende a aumentar la mora.



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

Activos Prepagados													
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre
Tasa de Originacion	11,85%	0,00%	11,70%	0,00%	12,08%	11,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,34%
Plazo Transcurrido	212	-	206	-	202	206	-	-	-	-	-	-	220
Plazo Remanente	28	-	34	-	38	34	-	-	-	-	-	-	20

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

El mercado hipotecario sigue teniendo un nivel de prepagado 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 junio de 2018, el índice acumulado muestra un 42,82% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de junio de 2017 este índice fue de un 41,64%, incrementando en un 1,18% el prepagado 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.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 junio 2018 fueron de un 1,52% sobre saldo insoluto inicial. Misma cifra se encontraba a marzo 2017. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a junio 2018 fue de 1,66% y a junio 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**

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre
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	36,88%	36,82%	36,42%	36,45%	36,02%	36,30%	35,81%	35,47%	35,34%	34,99%	34,73%	34,87%	34,09%
Plazo Transcurrido	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216
Plazo Remanente	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 36,88% a 34,09% 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.10.2 Egresos**

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.829	9.857	2.993	1.887	3.427	3.091	2.538	9.315	1.765	5.406	2.315	4.543	2.628
Pago Ordinario de Capital	0	33.775	0	0	0	0	0	36.856	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	108.187	0	0	0	0	0	98.450	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	154.172	0	0	0	0	0	152.891	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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