

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>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>
Disponible		109.595	74.072
Valores negociables		88.358	132.205
Activo securitizado (corto plazo)		405.000	416.373
Activo securitizado (corto plazo )		405.000	416.373
Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
Otros activos circulantes		18.636	31.896
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>621.589</b>	<b>654.546</b>
Activo securitizado (largo plazo)		3.465.296	3.684.234
Activo securitizado largo plazo		3.465.296	3.684.234
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>3.465.296</b>	<b>3.684.234</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.086.885</b>	<b>4.338.780</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2018</b>	<b>30-09-2017</b>
Remuneración por pagar por administración y custodia		2.430	2.462
Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		684	683
Remuneración por pagar por auditoria externa		341	1.199
Remuneración por pagar al banco pagador		244	244
Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.953	1.952
Excedentes por pagar		-	-
Obligaciones por prepagos		37.679	48.135
Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
Otros acreedores (corto plazo)		2.681	3.348
Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		198.123	209.212
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>244.135</b>	<b>267.235</b>
Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.429.846	9.260.789
Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.429.846</b>	<b>9.260.789</b>
Reservas de excedentes anteriores		(5.297.190)	(4.921.893)
Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.297.190)	(4.921.893)
Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
Excedentes del período (déficit)		(289.906)	(267.351)
Retiros de excedentes (menos)		-	-
Aportes adicionales (más)		-	-
<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(5.587.096)</b>	<b>(5.189.244)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.086.885</b>	<b>4.338.780</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 período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-09-2018	01-01-2017 30-09-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		216.806	238.371
35.120	Intereses por inversiones		1.415	49.165
35.130	Reajustes por activos securitizados		81.312	2.854
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		12.686	8.209
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>312.219</b>	<b>298.599</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(13.748)	(14.261)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(3.287)	(3.291)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.151)	(1.206)
35.225	Remuneración banco pagador		(736)	(737)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.886)	(5.890)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(488.717)	(484.730)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(194.477)	(108.577)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(0)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(2.466)	(14.304)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(4.310)	(2.508)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(714.778)</b>	<b>(635.504)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		112.653	69.554
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>		<b>(289.906)</b>	<b>(267.351)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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, cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

**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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre 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	2,1	1,4

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$27.357,45 y \$26.656,79, al 30 de septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$2.430 (M\$2.462 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2018 y 2017, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	154	(3)
Cuentas de resultados	IPC	3.546	1.602
Déficit acumulados	IPC	108.953	67.955
<b>Totales</b>		<b>112.653</b>	<b>69.554</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre 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	\$	9.835	17.426
Fondos Mutuos Euroamerica Money Market	\$	9.838	26.673
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	9.827	26.648
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	9.157	17.403
Fondos Mutuos Security Plus	\$	39.875	17.406
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	9.826	26.649
<b>Totales</b>		<b>88.358</b>	<b>132.205</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre 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	57	53	14.440	15.057
4 o más	4	5	3.815	5.593
<b>Totales</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>(a) 18.255</b>	<b>20.650</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 194 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2018 (200 al 30 de septiembre 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 21 meses (33 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	382.787	382.368	3.275.236	3.383.343	3.658.023	3.765.711	11,33
Aj. Tasa valorización	22.213	34.005	190.060	300.891	212.273	334.896	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>405.000</b>	<b>416.373</b>	<b>3.465.296</b>	<b>3.684.234</b>	<b>3.870.296</b>	<b>4.100.607</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	-	10.429
Activos securitizados en mora (b)	18.255	20.650
Otros	381	817
<b>Totales</b>	<b>18.636</b>	<b>31.896</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 septiembre 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)	1.062	1.094
Administración maestra (b)	1.368	1.368
<b>Totales</b>	<b>2.430</b>	<b>2.462</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 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	977	-
Seguros	1.704	1.803
Otros	-	1.545
<b>Totales</b>	<b>2.681</b>	<b>3.348</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 septiembre 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-3A		UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	235.802	257.347	nacional
Obligaciones por prepago								(37.679)	(48.135)	
Total porción corto plazo								198.123	209.212	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-3A	94.629	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	2.397.544	2.690.363	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	252.705	UF	7,0%	01-07-2022	Sem.	Sem.	7.032.302	6.570.426	nacional
Total largo plazo								9.429.846	9.260.789	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2018		30-09-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(5.188.237)	-	(4.730.934)	-
Revalorización de excedentes	(108.953)	-	(66.233)	-
Déficit del Ejercicio	-	(289.906)	-	(260.576)
Saldo final	(5.297.190)	(289.906)	(4.797.167)	(260.576)
Saldo actualizado	-	-	(4.921.893)	(267.351)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(2.381)	(864)
Seguros	(a)	(450)	(47)
Otros gastos	(a)	(1.479)	(1.597)
Totales		(4.310)	(2.508)

(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 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre 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	-	8.209
Ventas de viviendas	12.686	-
<b>Totales</b>	<b>12.686</b>	<b>8.209</b>

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

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

Gastos devengados		M\$	
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(9.627)	(10.135)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.121)	(4.126)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.886)	(5.890)
Remuneración banco pagador	(4)	(736)	(737)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.151)	(1.206)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.287)	(3.291)
<b>Totales</b>		<b>(24.808)</b>	<b>(25.385)</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 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2018	30-09-2017
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	109.595	74.072
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	88.358	132.205
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	405.000	416.373
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	18.636	31.896
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.465.296	3.684.234
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	216.589	238.173
	\$REAJUSTABLES	3.870.296	4.100.607
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.086.885</b>	<b>4.338.780</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-09-2018	30-09-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.430	2.462
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	684	683
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	1.199
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	244	244
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.953	1.952
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	37.679	48.135
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.681	3.348
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	198.123	209.212
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	40.360	51.483
	\$REAJUSTABLES	203.775	215.752
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>244.135</b>	<b>267.235</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2018**

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	1.222.762	7,0%	1.399.424	7,0%	-	7,0%	2.622.186
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	7.032.302	7,0%	7.032.302
Total pasivo largo plazo		1.222.762		1.399.424		7.032.302		9.654.488

**30-09-2017**

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	1.254.554	7,0%	1.435.809	7,0%	0	7,0%	2.690.363
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	6.570.426	7,0%	6.570.426
Total pasivo largo plazo		1.254.554		1.435.809		6.570.426		9.260.789

**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 30 de septiembre 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	109.566	74.042	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29	30	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	9.835	17.426	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	9.838	26.673	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	9.827	26.648	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	9.157	17.403	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	39.875	17.406	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	9.826	26.649	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 periodo 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 periodo 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**

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2018, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros 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.

## **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	194
Saldo Insoluto Total	10.629.272	3.635.723
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.916	20.339
Tasa de Originacion	11,33%	11,63%
Plazo Transcurrido	12	219
Plazo Remanente	220	21
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	33,79%

#### 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	194

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

### 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	12.310.853	2.588.811	450	120	252	45	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.188.596	6.913.374	400	400	252	45	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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	2.651.758	2.702.834	2.775.577	2.659.144	2.730.903	2.600.544	2.583.993	2.675.723	2.676.626	2.528.841	2.710.166	2.717.826	2.487.038
1 cuota en mora	497.413	458.730	469.016	517.165	418.460	526.904	535.413	496.346	489.780	557.408	443.109	450.769	660.299
2 cuota en mora	354.717	335.101	255.956	329.767	370.776	324.924	331.162	327.578	306.185	368.313	229.885	326.648	355.647
3 cuota en mora	142.888	157.606	83.386	89.021	89.021	138.374	107.624	104.259	98.432	70.117	175.908	106.968	65.384
4 cuota en mora	60.624	-	66.998	41.775	14.554	32.966	92.742	22.269	55.153	64.208	19.150	19.479	53.320
5 cuota en mora	-	40.188	-	14.062	27.221	27.221	-	24.758	-	34.853	24.758	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	36.385	36.385	29.464	29.464	29.464	29.464	29.464	29.464	54.222	29.464	50.228	14.034	14.034
Activos en liquidación	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	-	-
TOTAL	3.743.785	3.730.845	3.680.398	3.680.398	3.680.398	3.680.398	3.680.398	3.680.398	3.680.398	3.653.204	3.653.204	3.635.723	3.635.723

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	70,83%	72,45%	75,42%	72,25%	74,20%	70,66%	70,21%	72,70%	72,73%	69,22%	74,19%	74,75%	68,41%
1 cuota en mora	13,29%	12,30%	12,74%	14,05%	11,37%	14,32%	14,55%	13,49%	13,31%	15,26%	12,13%	12,40%	18,16%
2 cuota en mora	9,47%	8,98%	6,95%	8,96%	10,07%	8,83%	9,00%	8,90%	8,32%	10,08%	6,29%	8,98%	9,78%
3 cuota en mora	3,82%	4,22%	2,27%	2,42%	2,42%	3,76%	2,92%	2,83%	2,67%	1,92%	4,82%	2,94%	1,80%
4 cuota en mora	1,62%	0,00%	1,82%	1,14%	0,40%	0,90%	2,52%	0,61%	1,50%	1,76%	0,52%	0,54%	1,47%
5 cuota en mora	0,00%	1,08%	0,00%	0,38%	0,74%	0,74%	0,00%	0,67%	0,00%	0,95%	0,68%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,97%	0,98%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	1,47%	0,81%	1,37%	0,39%	0,39%
Activos en liquidación	0,36%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	142	145	147	142	145	139	138	142	142	136	144	144	133
1 cuota en mora	27	24	24	27	22	28	27	27	26	28	23	24	34
2 cuota en mora	18	18	15	17	20	17	19	17	17	20	14	18	19
3 cuota en mora	8	8	4	5	5	7	6	6	5	4	9	6	4
4 cuota en mora	3	0	4	2	1	2	4	1	3	3	1	1	3
5 cuota en mora	0	2	0	1	1	1	0	1	0	2	1	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	3	1	1
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
TOTAL	200	199	196	196	196	196	196	196	196	195	195	194	194

(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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	71,00%	72,86%	75,00%	72,45%	73,98%	70,92%	70,41%	72,45%	72,45%	69,74%	73,85%	74,23%	68,56%
1 cuota en mora	13,50%	12,06%	12,24%	13,78%	11,22%	14,29%	13,78%	13,78%	13,27%	14,36%	11,79%	12,37%	17,53%
2 cuota en mora	9,00%	9,05%	7,65%	8,67%	10,20%	8,67%	9,69%	8,67%	8,67%	10,26%	7,18%	9,28%	9,79%
3 cuota en mora	4,00%	4,02%	2,04%	2,55%	2,55%	3,57%	3,06%	3,06%	2,55%	2,05%	4,62%	3,09%	2,06%
4 cuota en mora	1,50%	0,00%	2,04%	1,02%	0,51%	1,02%	2,04%	0,51%	1,53%	1,54%	0,51%	0,52%	1,55%
5 cuota en mora	0,00%	1,01%	0,00%	0,51%	0,51%	0,51%	0,00%	0,51%	0,00%	1,03%	0,51%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,00%	1,01%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	1,53%	1,03%	1,54%	0,52%	0,52%
Activos en liquidación	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	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 septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera vigente, en términos de saldo insoluto, es de 31,6% y los contratos de 4 y más cuotas en mora son 1,86%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2017, alcanzaron un 29,17% y un 2,59% respectivamente. La mora más dura tiene una leve mejora con respecto al año anterior, esto debido a que se están tomando las medidas para contenerla.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	12.940	50.447	-	-	-	-	-	-	27.193	-	17.481	-
Total Prepagos	-	12.940	50.447	-	-	-	-	-	-	27.193	-	17.481	-
Prepagos Acumulados	4.460.714	4.473.654	4.524.102	4.524.102	4.524.102	4.524.102	4.524.102	4.524.102	4.524.102	4.551.295	4.551.295	4.568.776	4.568.776

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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%	0,12%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,12%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,00%	0,16%	0,00%
Prepagos Acumulados	41,97%	42,09%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,56%	42,82%	42,82%	42,98%	42,98%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	3	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Total Prepagos	0	1	3	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Prepagos Acumulados	214	215	218	218	218	218	218	218	218	219	219	220	220

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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%	0,18%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,18%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	39,56%	39,74%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,30%	40,48%	40,48%	40,67%	40,67%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Tasa de Originacion	0,00%	12,08%	11,73%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,34%	0,00%	11,71%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	202	206	-	-	-	-	-	-	220	-	220	-
Plazo Remanente	-	38	34	-	-	-	-	-	-	20	-	20	-

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

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 septiembre de 2018, el índice acumulado muestra un 42,98% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de septiembre de 2017 este índice fue de un 41,97%, incrementando en un 1,02% 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 EFFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Activos en Proceso Judicial	150.767	167.756	116.980	144.201	109.375	109.375	134.927	150.767	161.300	162.038	127.185	86.696	121.604
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	13.460	-	-
Activos Liquidados	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.030.579	2.044.039	2.044.039

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EFFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Activos en Proceso Judicial	1,42%	1,58%	1,10%	1,36%	1,03%	1,03%	1,27%	1,42%	1,52%	1,52%	1,20%	0,82%	1,14%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,10%	19,23%	19,23%

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

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

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Activos en Proceso Judicial	1,48%	1,66%	1,29%	1,48%	1,11%	1,11%	1,29%	1,48%	1,66%	1,66%	1,29%	0,92%	1,29%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,11%	18,30%	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 septiembre 2018 fueron de un 1,14% sobre saldo insoluto inicial. A septiembre 2017, los activos en cobranza judicial fueron de 1,42%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a septiembre 2018 fue de 1,29% y a septiembre 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**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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	36,45%	36,02%	36,30%	35,81%	35,47%	35,34%	34,99%	34,73%	34,87%	34,09%	34,14%	33,87%	33,79%
Plazo Transcurrido	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219
Plazo Remanente	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 36,45% a 33,79% 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**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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	2.898.650	2.898.650	2.898.650	2.898.650	2.710.014	2.710.014	2.710.014	2.710.014	2.710.014	2.710.014	2.588.811	2.588.811	2.588.811
Saldo Insoluto Total	9.359.748	9.359.748	9.359.748	9.359.748	9.393.424	9.393.424	9.393.424	9.393.424	9.393.424	9.393.424	9.502.186	9.502.186	9.502.186
Valor Par Preferente	2.948.527	2.965.150	2.981.773	2.998.395	2.725.543	2.741.084	2.756.625	2.772.166	2.787.707	2.803.248	2.603.654	2.618.500	2.633.346
Valor Par Total	9.520.775	9.574.450	9.628.125	9.681.800	9.447.268	9.501.136	9.555.004	9.608.872	9.662.741	9.716.609	9.556.664	9.611.156	9.665.648

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razón Tasas	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,29	1,29	1,27	1,27	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,35	1,41	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos Total	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38	0,38	0,38
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,31	1,31	1,31	1,31	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,41	1,42	1,42
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,93	0,95	1,00	0,96	1,01	0,96	0,95	0,99	0,99	0,94	1,05	1,06	0,98

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

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza un 0,98 al cierre de septiembre de 2018 y a septiembre de 2017 fue de 0,93.-.

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**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	20.406	20.932	20.010	19.735	19.536	18.661	19.975	33.885	33.885	33.640	20.081	20.881	17.647
Ingresos deudores morosos	14.170	12.309	16.626	12.274	13.627	11.808	15.786	19.584	21.432	19.362	15.522	17.911	10.574
Ingresos por prepago	-	12.952	50.284	-	-	-	-	-	-	27.108	-	17.427	-

**I.10.2 Egresos**

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.901	3.452	3.114	2.556	9.383	1.778	5.445	2.332	4.576	2.648	10.180	2.514	2.160
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	37.126	0	0	0	0	0	34.863	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	99.170	0	0	0	0	0	93.124	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	154.009	0	0	0	0	0	86.181	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**I.10.3 Análisis**

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

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

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

**I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

**I.13 Otros**

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