

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**  
(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
11.010	Disponible		618.817	636.900
11.020	Valores negociables		92.749	106.098
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.009.833	2.078.548
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.033.190	2.100.012
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(23.357)	(21.464)
11.200	Otros activos circulantes		135.938	114.762
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.857.337</b>	<b>2.936.308</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		12.337.402	14.075.647
13.110	Activo securitizado largo plazo		12.337.402	14.075.647
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>12.337.402</b>	<b>14.075.647</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>15.194.739</b>	<b>17.011.955</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.497	11.710
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.967	1.966
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		779	776
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		390	390
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.170	983
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		78.512	105.702
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		24.276	22.925
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		827.507	1.132.001
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>946.098</b>	<b>1.276.453</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		16.088.815	17.391.880
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>16.088.815</b>	<b>17.391.880</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.716.116)	(1.536.712)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.716.116)	(1.536.712)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(124.058)	(119.666)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.840.174)</b>	<b>(1.656.378)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>15.194.739</b>	<b>17.011.955</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10  
(cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		558.739	608.596
35.120	Intereses por inversiones		8.020	6.567
35.130	Reajustes por activos securitizados		346.928	478.607
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		9.374	21.521
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>923.061</b>	<b>1.115.291</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(76.852)	(78.830)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(11.857)	(11.858)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.181)	(1.186)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.174)	(1.175)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.146)	(2.962)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(511.884)	(560.759)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(396.303)	(536.558)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(12.788)	(19.856)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(63.054)	(52.250)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(12.619)	(17.272)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.090.858)</b>	<b>(1.282.706)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		43.739	47.749
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(124.058)</b>	<b>(119.666)</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10**

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

**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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,5	3,0

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.224,30 y \$25.346,89, al 30 de septiembre de 2016 y 2015, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del período.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$23.357 y M\$21.464 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.497 (M\$11.710 al 30 de septiembre de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (Ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de Leasing Habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	194	379
Cuentas de resultados	IPC	1.689	2.611
Déficit acumulados	IPC	41.856	44.759
Totales		43.739	47.749

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos Security Plus	\$	92.749	106.098
Totales		92.749	106.098

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	332	333	65.702	69.104
4 o más	45	34	43.005	31.472
<b>Totales</b>	<b>377</b>	<b>367 (a)</b>	<b>108.707</b>	<b>100.576</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.317 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2016 (1.359 al 30 de septiembre 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 106 meses (117 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	1.671.244	1.694.830	10.141.111	11.359.851	11.812.355	13.054.681	10,38
Aj. Tasa valorización	361.946	405.182	2.196.291	2.715.796	2.558.237	3.120.978	4,9
Prov. Activos securitizados	(23.357)	(21.464)	-	-	(23.357)	(21.464)	
<b>Totales</b>	<b>2.009.833</b>	<b>2.078.548</b>	<b>12.337.402</b>	<b>14.075.647</b>	<b>14.347.235</b>	<b>16.154.195</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	21.493	8.534
Activos Securitizados en mora (b)	108.707	100.576
Otros	5.738	5.652
<b>Totales</b>	<b>135.938</b>	<b>114.762</b>

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

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	6.908	7.123
Administración maestra (b)	4.589	4.587
<b>Totales</b>	<b>11.497</b>	<b>11.710</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	7.742	14.578
Seguros	14.992	6.402
Otros	1.542	1.945
<b>Totales</b>	<b>24.276</b>	<b>22.925</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.067.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 231 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad	Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interés	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	906.019	1.237.703	nacional
Obligaciones por prepago							(78.512)	(105.702)	
Total porción corto plazo							827.507	1.132.001	
<b>Bonos largo plazo</b>									
	BSECS-10A	279.423	UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	6.493.848	7.846.241	nacional
	BSECS-10B	46.341	UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	1.227.233	1.504.511	nacional
	BSECS-10C	64.048	UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	1.696.163	1.629.966	nacional
	BSECS-10D	25.619	UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	678.460	651.987	nacional
	BSECS-10E	65.471	UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	1.733.848	1.666.172	nacional
	BSECS-10F	160.832	UF	4%	01-01-2026	trim. trim.	4.259.263	4.093.003	nacional
Total largo plazo							16.088.815	17.391.880	

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, 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 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2016		30-09-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.674.260)	-	(1.442.895)	-
Revalorización de excedentes	(41.856)	-	(43.287)	-
Déficit del ejercicio	-	(124.058)	-	(115.731)
Saldo final	(1.716.116)	(124.058)	(1.486.182)	(115.731)
Saldo actualizado	-	-	(1.536.712)	(119.666)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(4.711)	(3.593)
Seguros	(a)	(1.675)	(4.281)
Otros gastos	(a)	(6.233)	(9.398)
Totales		(12.619)	(17.272)

a) Estos saldos devengados se presentan en el estado de determinación de excedentes dentro del rubro otros gastos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	8.563	10.634
Ventas de viviendas	811	-
Bienes recuperados	-	7.942
Otros	-	2.945
<b>Totales</b>	<b>9.374</b>	<b>21.521</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

El detalle al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1) (63.043)	(65.006)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (13.809)	(13.824)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.146)	(2.962)
Remuneración banco pagador	(4) (1.174)	(1.175)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.181)	(1.186)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (11.857)	(11.858)
<b>Totales</b>	<b>(94.210)</b>	<b>(96.011)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D, E y F y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	618.817	636.900
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	92.749	106.098
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.033.190	2.100.012
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(23.357)	(21.464)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	135.938	114.762
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.337.402	14.075.647
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	824.147	836.296
	\$REAJUSTABLES	14.370.592	16.175.659
TOTAL ACTIVOS		15.194.739	17.011.955

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.497	11.710
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.967	1.966
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	776
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	390	390
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.170	983
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	78.512	105.702
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	24.276	22.925
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	827.507	1.132.001
EXEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	102.788	128.627
	\$REAJUSTABLES	843310	1.147.826
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		946.098	1.276.453

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.708.821	4,0%	1.579.907	4,0%	3.205.120	4,0%	-	4,0%	6.493.848
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.227.233	4,0%	1.227.233
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.696.163	4,0%	1.696.163
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	678.460	4,0%	678.460
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.733.848	4,0%	1.733.848
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.259.263	4,0%	4.259.263
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.708.821</b>		<b>1.579.907</b>		<b>3.205.120</b>		<b>9.594.967</b>		<b>16.088.815</b>

**30-09-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.881.448	4,0%	1.739.496	4,0%	3.796.045	4,0%	429.252	4,0%	7.846.241
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.504.511	4,0%	1.504.511
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.629.966	4,0%	1.629.966
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	651.987	4,0%	651.987
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.666.172	4,0%	1.666.172
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.093.003	4,0%	4.093.003
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.881.448</b>		<b>1.739.496</b>		<b>3.796.045</b>		<b>9.974.891</b>		<b>17.391.880</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-09-2016	M\$ 30-09-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	61.530	56.408	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	557.287	580.492	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	92.749	106.098	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2015.

Con fecha 5 de agosto de 2015, Humphreys Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la series C desde "AA-" a "AA"

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Con fecha 7 de agosto de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series D desde “A” a “AA-” y la serie E desde “BB” a “BBB”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2016.

Con fecha 14 de julio de 2016, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series C desde “AA” a “AAA” y la serie D desde “BBB+” a “A-”.

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de octubre de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$557.196.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2016 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 10**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1317
Saldo Insoluto Total	22.632.908	11.745.382
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.838	10.191
Tasa de Origenación	10,39%	10,30%
Plazo Transcurrido	19	128
Plazo Remanente	212	106
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	47,81%

#### 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1317

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	279.423	1.726	1.726	222	111	4,00%
BSECS-10B	141.000	46.341	705	705	222	111	4,00%
BSECS-10C	45.000	64.048	225	225	222	111	4,00%
BSECS-10D	18.000	25.619	90	90	222	111	4,00%
BSECS-10E	46.000	65.471	230	230	222	111	4,00%
BSECS-10F	113.000	160.832	565	565	222	111	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	9.348.543	9.373.325	9.051.291	9.126.817	8.783.226	8.604.481	8.729.020	8.594.542	8.612.821	8.610.041	8.300.463	8.382.729	8.242.193
1 cuota en mora	1.886.183	1.904.015	2.076.571	2.068.966	2.035.740	2.178.584	1.800.901	2.063.984	1.872.022	1.705.628	2.076.204	1.933.282	1.891.978
2 cuota en mora	972.004	817.779	913.602	839.571	1.047.556	984.591	971.401	874.344	997.022	961.960	917.326	858.767	902.090
3 cuota en mora	418.304	371.074	380.724	361.292	303.782	378.889	451.714	313.092	238.222	399.422	297.646	347.000	276.719
4 cuota en mora	154.723	157.503	131.751	57.353	182.547	103.455	195.633	181.000	170.589	158.185	158.972	111.270	201.822
5 cuota en mora	31.679	95.928	101.540	91.156	46.129	77.624	65.010	98.341	93.411	35.927	50.534	68.341	74.687
6 y mas cuotas en mora(1)	180.921	158.893	141.847	147.748	181.656	171.350	187.005	155.379	169.173	187.215	154.986	156.638	148.902
Activos en liquidación	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	10.847	23.667
TOTAL	12.992.357	12.878.518	12.797.327	12.692.902	12.580.636	12.498.973	12.400.685	12.280.682	12.153.258	12.058.379	11.956.130	11.858.025	11.738.390

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	71,95%	72,78%	70,73%	71,90%	69,82%	68,84%	70,39%	69,98%	70,87%	71,40%	69,42%	70,69%	70,22%
1 cuota en mora	14,52%	14,78%	16,23%	16,30%	16,18%	17,43%	14,52%	16,81%	15,40%	14,14%	17,37%	16,30%	16,12%
2 cuota en mora	7,48%	6,35%	7,14%	6,61%	8,33%	7,88%	7,83%	7,12%	8,20%	7,98%	7,67%	7,24%	7,68%
3 cuota en mora	3,22%	2,88%	2,98%	2,85%	2,41%	3,03%	3,64%	2,55%	1,96%	3,31%	2,49%	2,93%	2,36%
4 cuota en mora	1,19%	1,22%	1,03%	0,45%	1,45%	0,83%	1,58%	1,47%	1,40%	1,31%	1,33%	0,94%	1,72%
5 cuota en mora	0,24%	0,74%	0,79%	0,72%	0,37%	0,62%	0,52%	0,80%	0,77%	0,30%	0,42%	0,58%	0,64%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,39%	1,23%	1,11%	1,16%	1,44%	1,37%	1,51%	1,27%	1,39%	1,55%	1,30%	1,32%	1,27%
Activos en liquidación	0,08%	0,08%	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,20%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	992	1001	973	982	953	941	959	949	961	960	939	957	939
1 cuota en mora	195	195	215	216	212	226	190	217	196	189	220	201	213
2 cuota en mora	97	82	93	85	107	101	103	94	105	95	96	89	88
3 cuota en mora	41	36	35	35	30	40	44	32	24	42	30	37	31
4 cuota en mora	14	16	14	7	19	11	19	17	17	17	17	13	21
5 cuota en mora	3	9	10	10	6	8	7	10	9	4	6	7	8
6 y mas cuotas en mora(1)	17	15	13	15	18	17	19	16	17	18	15	16	16
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
TOTAL	1359	1354	1353	1350	1345	1344	1341	1335	1329	1325	1323	1320	1316

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Al día	72,99%	73,93%	71,91%	72,74%	70,86%	70,01%	71,51%	71,09%	72,31%	72,45%	70,98%	72,50%	71,35%
1 cuota en mora	14,35%	14,40%	15,89%	16,00%	15,76%	16,82%	14,17%	16,25%	14,75%	14,26%	16,63%	15,23%	16,19%
2 cuota en mora	7,14%	6,06%	6,87%	6,30%	7,96%	7,51%	7,68%	7,04%	7,90%	7,17%	7,26%	6,74%	6,69%
3 cuota en mora	3,02%	2,66%	2,59%	2,59%	2,23%	2,98%	3,28%	2,40%	1,81%	3,17%	2,27%	2,80%	2,36%
4 cuota en mora	1,03%	1,18%	1,03%	0,52%	1,41%	0,82%	1,42%	1,27%	1,28%	1,28%	1,28%	0,98%	1,60%
5 cuota en mora	0,22%	0,66%	0,74%	0,74%	0,45%	0,60%	0,52%	0,75%	0,68%	0,30%	0,45%	0,53%	0,61%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,25%	1,11%	0,96%	1,11%	1,34%	1,26%	1,42%	1,20%	1,28%	1,36%	1,13%	1,21%	1,22%
Activos en liquidación	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,15%
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 2016, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,78% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,63%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,05% y 2,82% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	23.523	39.782	8.051	30.735	38.130	7.238	23.182	44.476	40.857	18.777	25.857	21.320	26.775
Total Prepagos	30.499	39.782	8.051	30.735	38.130	7.238	23.182	44.476	40.857	18.777	25.857	21.320	26.775
Prepagos Acumulados	2.119.115	2.158.897	2.166.948	2.197.683	2.235.813	2.243.051	2.266.234	2.310.710	2.351.567	2.370.344	2.396.201	2.417.522	2.444.297

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

Prepago	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,10%	0,18%	0,04%	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%	0,11%	0,09%	0,12%
Total Prepagos	0,10%	0,18%	0,04%	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%	0,14%	0,09%	0,12%
Prepagos Acumulados	9,36%	9,54%	9,57%	9,71%	9,88%	9,91%	10,01%	10,21%	10,39%	10,47%	10,59%	10,68%	10,80%

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

Prepago	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	5	1	3	5	1	3	6	5	4	2	3	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	3	3
Prepagos Acumulados	200	203	205	209	211	213	217	222	227	229	231	234	237

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

Prepago	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,12%	0,29%	0,06%	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%	0,12%	0,17%	0,17%
Total Prepagos	0,12%	0,29%	0,06%	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%	0,12%	0,17%	0,17%
Prepagos Acumulados	11,66%	11,84%	11,95%	12,19%	12,30%	12,42%	12,65%	12,94%	13,24%	13,35%	13,47%	13,64%	13,82%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	9,72%	10,54%	10,26%	10,00%	10,64%	10,98%	10,93%	11,04%	10,36%	11,21%	9,14%	9,99%	10,97%
Plazo Transcurrido	109	118	108	116	120	114	123	126	124	128	128	127	125
Plazo Remanente	129	100	70	122	101	124	103	109	114	78	96	111	113

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por niveles de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A septiembre de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 10,80% y a septiembre de 2015 fue de 9,36%. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual, si bien este índice ha aumentado en los últimos 12 meses estas cifras no son preocupantes.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. La opción de esta Securizadora ha sido el rescate de deuda.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de septiembre 2015 y septiembre 2016, se han liquidado 1 viviendas.-

A septiembre 2016 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 3,08% y a septiembre 2015 un 3,53%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%		10,30%
Relación Deuda/Garantía	51,28%	51,03%	50,74%	50,44%	50,14%	49,85%	49,56%	49,28%	48,99%	48,75%	48,43%	48,15%		47,81%
Plazo Transcurrido	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127		128
Plazo Remanente	117	116	115	114	114	113	112	111	110	109	108	107		106

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 47,81% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

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

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%		4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%		4,00%
Saldo Insoluto preferente	9.000.666	8.590.953	8.590.953	8.590.953	8.191.560	8.191.560	8.191.560	7.803.619	7.803.619	7.803.619	7.327.682	7.327.682		7.327.682
Saldo Insoluto Total	18.458.792	18.060.006	18.060.006	18.060.006	17.672.985	17.672.985	17.672.985	17.301.218	17.301.218	17.301.218	16.829.055	16.829.055		16.829.055
Valor Par Preferente	9.089.358	8.619.164	8.647.378	8.675.592	8.218.456	8.245.359	8.272.262	7.829.245	7.854.873	7.880.501	7.351.737	7.375.802		7.399.867
Valor Par Total	18.640.683	18.119.359	18.178.672	18.237.985	17.731.018	17.789.061	17.847.104	17.358.041	17.414.862	17.471.684	16.884.295	16.939.565		16.994.834

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Razón Tasas	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,44	1,50	1,49	1,48	1,54	1,53	1,51	1,57	1,56	1,55	1,63	1,62	1,60
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,70	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,46	1,50	1,50	1,49	1,54	1,53	1,52	1,58	1,57	1,56	1,64	1,63	1,61
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,05	1,10	1,06	1,07	1,08	1,06	1,08	1,11	1,12	1,12	1,14	1,15	1,14

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,14 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,61.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	119.007	118.713	113.944	111.880	115.124	109.184	116.926	110.279	115.468	111.458	112.609	113.017	112.035
Ingresos deudores morosos	58.921	60.451	59.182	66.134	62.269	64.663	64.108	64.686	65.024	58.181	63.674	63.897	59.087
Ingresos por prepago	23.537	40.158	8.091	30.873	38.296	7.237	23.233	44.578	41.043	19.157	26.078	21.446	19.805

### **I.10.2 Egresos**

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	15.655	22.447	22.066	17.883	16.236	1.649	29.522	20.357	15.033	27.620	20.965	16.497	6.036
pago ordinario de capital	0	173.104	0	0	171.068	0	0	247.889	0	0	165.075	0	0
Pago ordinario de interes	0	88.202	0	0	84.642	0	0	80.421	0	0	76.884	0	0
pago extra. pref	0	234.403	0	0	228.325	0	0	138.671	0	0	310.863	0	0
intereses subord.	0	14.608	0	0	14.021	0	0	13.314	0	0	77.073	0	0
capital subord.	0	67.214	0	0	66.903	0	0	63.656	0	0	12.733	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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



Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 510

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

**I.13 Otros**

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