

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-10- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
11.010 Disponible	572.547	663.051
11.020 Valores negociables	84.874	71.481
11.100 Activo securitizado (corto plazo)	1.866.069	1.959.093
11.110 Activo securitizado (corto plazo )	1.866.873	1.972.939
11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(804)	(13.846)
11.200 Otros activos circulantes	145.568	117.047
<b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.669.058</b>	<b>2.810.672</b>
13.100 Activo securitizado (largo plazo)	7.463.444	9.147.427
13.110 Activo securitizado largo plazo	7.463.444	9.147.427
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 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>7.463.444</b>	<b>9.147.427</b>
<b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>	<b>10.132.502</b>	<b>11.958.099</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia	11.431	11.754
21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.246	4.251
21.020 Remuneración por pagar por auditoria externa	245	0
21.025 Remuneración por pagar al banco pagador	421	422
21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.263	1.265
21.040 Excedentes por pagar	-	-
21.050 Obligaciones por prepagos	77.698	81.097
21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)	26.288	16.058
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	284.780	508.130
<b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>406.372</b>	<b>622.977</b>
22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.313.881	13.753.273
22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040 Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>12.313.881</b>	<b>13.753.273</b>
23.100 Reservas de excedentes anteriores	(2.418.151)	(2.212.064)
23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.418.151)	(2.212.064)
23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200 Excedentes del ejercicio (déficit)	(169.600)	(206.087)
23.300 Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400 Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(2.587.751)</b>	<b>(2.418.151)</b>
<b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>	<b>10.132.502</b>	<b>11.958.099</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)**

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		493.499	556.649
35.120	Intereses por inversiones		4.093	4.536
35.130	Reajustes por activos securitizados		268.233	339.931
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		27.443	51.182
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>793.268</b>	<b>952.298</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(99.687)	(103.206)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(17.047)	(17.030)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.688)	(1.689)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.066)	(5.066)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(520.042)	(585.297)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(346.039)	(417.181)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		20	(13.593)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(27.797)	(52.501)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(13.535)	(25.930)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.032.129)</b>	<b>(1.223.036)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		69.261	64.651
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(169.600)</b>	<b>(206.087)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$804 y M\$13.846 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.431 (M\$11.754 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	412	602
Cuentas de resultados	IPC	2.985	3.798
Déficit acumulados	IPC	65.864	60.251
Totales		69.261	64.651

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	84.874	71.481
Totales		84.874	71.481

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	319	307	74.972	69.398
4 o más	42	38	42.942	34.902
Totales	361	345 (a)	117.914	104.300

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.144 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.199 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,54% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,89% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 71 meses (81 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	1.631.423	1.691.288	6.522.154	7.841.566	8.153.577	9.532.854	10,54
Aj. Tasa valorización	235.450	281.651	941.290	1.305.861	1.176.740	1.587.512	4,89
Prov. Activos securitizados	(804)	(13.846)	-	-	(804)	(13.846)	
Totales	1.866.069	1.959.093	7.463.444	9.147.427	9.329.513	11.106.520	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	21.849	9.228
Activos Securitizados en mora (b)	117.914	104.300
Otros	5.805	3.519
Totales	145.568	117.047

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	6.477	6.795
Administración maestra (b)	4.954	4.959
Totales	11.431	11.754

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	2.588	933
Seguros	23.700	14.451
Otros	-	674
<b>Totales</b>	<b>26.288</b>	<b>16.058</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	pago int.	pago amortiz.	Periodicidad	Valor par	Coloc.en
								M\$ 2019	M\$ 2018	Chile o en el extranjero
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	362.478	589.227	nacional
Obligaciones por prepago								(77.698)	(81.097)	
Total porción corto plazo								284.780	508.130	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.706.725	3.239.989	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	345.895	637.039	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.079.984	2.001.950	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	831.993	800.785	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.126.212	2.046.418	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.223.072	5.027.092	nacional
Total largo plazo								12.313.881	13.753.273	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2019		31-12-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.352.287)	-	(2.093.205)	-
Revalorización de excedentes	(65.864)	-	(58.610)	-
Déficit del ejercicio	-	(169.600)	-	(200.474)
Saldo final	(2.418.150)	(169.600)	(2.151.814)	(200.474)
Saldo actualizado	-	-	(2.212.065)	(206.087)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (3.082)	(13.697)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (10.453)	(12.233)
Totales	(13.535)	(25.930)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	12.620	11.446
Ventas de viviendas	14.315	38.338
Otros	508	1.398
<b>Totales</b>	<b>27.443</b>	<b>51.182</b>

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

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo (1)	(79.815)	(83.342)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(19.872)	(19.864)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(5.066)	(5.066)
Remuneración banco pagador (4)	(1.688)	(1.689)
Remuneración por auditoría externa (5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(17.047)	(17.030)
<b>Totales</b>	<b>(124.736)</b>	<b>(128.534)</b>

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	572.547	663.051
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	84.874	71.481
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.866.873	1.972.939
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(804)	(13.846)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	145.568	117.047
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.463.444	9.147.427
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	802.185	837.733
	\$REAJUSTABLES	9.330.317	11.120.366
TOTAL ACTIVOS		10.132.502	11.958.099

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.431	11.754
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.246	4.251
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	421	422
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.263	1.265
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	77.698	81.097
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	26.287	16.058
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	284.780	508.130
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	103.985	97.155
	\$REAJUSTABLES	302.386	525.822
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		406.371	622.977

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-12-2019**

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	683.664	4,0%	632.086	4,0%	390.975	4,0%	-	-	1.706.725
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	345.895	4,0%	345.895
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.079.984	4,0%	2.079.984
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	831.993	4,0%	831.993
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.126.212	4,0%	2.126.212
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.223.072	4,0%	5.223.072
Total pasivo largo plazo		683.664		632.086		390.975		10.607.156		12.313.881

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.111.343	4,0%	1.027.499	4,0%	1.101.146	4,0%	-	4,0%	3.239.988
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	637.039	4,0%	637.039
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.001.950	4,0%	2.001.950
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	800.785	4,0%	800.785
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.046.419	4,0%	2.046.419
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.027.093	4,0%	5.027.093
Total pasivo largo plazo		1.111.343		1.027.499		1.101.146		10.513.286		13.753.273

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	21.086	47.208	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	551.461	615.844	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	84.874	71.481	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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**

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de “AA+” a “AAA”, de “AA” a “AAA”, de “AA-” a “AAA” y de “BBB” a “A”, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa para el ejercicio 2019.

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$551.403.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

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

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

Securitizadora Security S.A.  
 Registro N° 510

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1144
Saldo Insoluto Total	24.432.922	8.109.355
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.018	8.200
Tasa de Originacion	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	166
Plazo Remanente	212	71
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	35,24%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1144

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	72.378	1.726	1.726	222	72	4,00%
BSECS-10B	141.000	12.099	705	705	222	72	4,00%
BSECS-10C	45.000	72.755	225	225	222	72	4,00%
BSECS-10D	18.000	29.102	90	90	222	72	4,00%
BSECS-10E	46.000	74.372	230	230	222	72	4,00%
BSECS-10F	113.000	182.696	565	565	222	72	4,00%

## Información de la Clasificación de Riesgo

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

## I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	6.668.265	6.538.407	6.230.876	6.389.723	6.272.464	6.363.820	5.907.633	5.999.980	5.872.982	5.816.362	5.586.287	5.555.769	5.479.870
1 cuota en mora	1.397.917	1.452.215	1.491.000	1.297.218	1.420.791	1.324.565	1.649.054	1.393.444	1.371.985	1.405.957	1.439.617	1.244.024	1.220.668
2 cuota en mora	793.924	837.918	868.521	882.534	744.523	769.153	705.172	722.979	830.670	669.870	791.886	812.156	827.528
3 cuota en mora	285.449	253.968	380.825	290.035	284.458	221.978	296.094	328.933	236.077	335.699	233.359	324.772	278.994
4 cuota en mora	177.956	115.278	129.575	121.903	142.342	99.509	74.625	85.100	101.236	54.978	124.988	81.419	118.987
5 cuota en mora	44.871	80.117	38.275	71.030	59.224	39.266	47.136	23.526	48.580	43.059	54.100	67.349	16.816
6 y mas cuotas en mora(1)	103.303	86.657	130.877	99.255	122.865	117.854	120.147	128.216	123.969	144.749	122.582	128.839	166.491
Activos en liquidación	11.709	11.709	11.709	21.647	21.647	21.647	11.709	11.709	11.709	11.709	11.709	20.440	20.440
TOTAL	9.471.685	9.364.560	9.269.948	9.151.698	9.046.668	8.936.146	8.799.862	8.682.177	8.585.499	8.470.674	8.352.819	8.214.327	8.109.354

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	70,40%	69,82%	67,22%	69,82%	69,33%	71,21%	67,13%	69,11%	68,41%	68,66%	66,88%	67,64%	67,57%
1 cuota en mora	14,76%	15,51%	16,08%	14,17%	15,71%	14,82%	18,74%	16,05%	15,98%	16,60%	17,24%	15,14%	15,05%
2 cuota en mora	8,38%	8,95%	9,37%	9,64%	8,23%	8,61%	8,01%	8,33%	9,68%	7,91%	9,48%	9,89%	10,20%
3 cuota en mora	3,01%	2,71%	4,11%	3,17%	3,14%	2,48%	3,36%	3,79%	2,75%	3,96%	2,79%	3,95%	3,44%
4 cuota en mora	1,88%	1,23%	1,40%	1,33%	1,57%	1,11%	0,85%	0,98%	1,18%	0,65%	1,50%	0,99%	1,47%
5 cuota en mora	0,47%	0,86%	0,41%	0,78%	0,65%	0,44%	0,54%	0,27%	0,57%	0,51%	0,65%	0,82%	0,21%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,09%	0,93%	1,41%	1,08%	1,36%	1,32%	1,37%	1,48%	1,44%	1,71%	1,47%	1,57%	2,05%
Activos en liquidación	0,12%	0,13%	0,13%	0,24%	0,24%	0,24%	0,13%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	0,25%	0,25%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	854	846	815	839	827	846	799	812	804	800	782	781	783
1 cuota en mora	172	179	187	167	187	173	211	183	184	194	197	172	166
2 cuota en mora	100	105	105	108	93	100	93	99	109	92	106	114	115
3 cuota en mora	35	30	48	35	33	27	37	41	31	43	33	40	38
4 cuota en mora	20	14	15	13	16	10	8	12	14	7	16	13	15
5 cuota en mora	6	10	6	9	8	6	7	3	6	6	7	9	5
6 y mas cuotas en mora(1)	12	12	18	15	17	16	15	15	15	17	15	17	22
Activos en liquidación	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2
TOTAL	1199	1196	1194	1186	1181	1178	1170	1165	1163	1159	1156	1146	1144

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	71,23%	70,74%	68,26%	70,74%	70,03%	71,82%	68,29%	69,70%	69,13%	69,03%	67,65%	68,15%	68,44%
1 cuota en mora	14,35%	14,97%	15,66%	14,08%	15,83%	14,69%	18,03%	15,71%	15,82%	16,74%	17,04%	15,01%	14,51%
2 cuota en mora	8,34%	8,78%	8,79%	9,11%	7,87%	8,49%	7,95%	8,50%	9,37%	7,94%	9,17%	9,95%	10,05%
3 cuota en mora	2,92%	2,51%	4,02%	2,95%	2,79%	2,29%	3,16%	3,52%	2,67%	3,71%	2,85%	3,49%	3,32%
4 cuota en mora	1,67%	1,17%	1,26%	1,10%	1,35%	0,85%	0,68%	1,03%	1,20%	0,60%	1,38%	1,13%	1,31%
5 cuota en mora	0,50%	0,84%	0,50%	0,76%	0,68%	0,51%	0,60%	0,26%	0,52%	0,52%	0,61%	0,79%	0,44%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,00%	1,00%	1,51%	1,26%	1,44%	1,36%	1,28%	1,29%	1,29%	1,47%	1,30%	1,48%	1,92%
Activos en liquidación	0,08%	0,08%	0,08%	0,17%	0,17%	0,17%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,17%	0,17%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

## I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,6% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,44%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2019 estos indicadores son 32,43% y 3,73% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	7.615	14.608	1.500	14.693	11.777	17.043	38.303	24.007	2.944	20.496	23.327	34.850	10.248
Total Prepagos	7.615	14.608	1.500	14.693	11.777	17.043	38.303	24.007	2.944	20.496	23.327	34.850	10.248
Prepagos Acumulados	3.348.353	3.362.961	3.364.461	3.379.154	3.390.931	3.407.974	3.446.277	3.470.284	3.473.228	3.493.725	3.517.052	3.551.901	3.562.150

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

Prepago	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	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	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%	0,10%	0,14%	0,04%
Total Prepagos	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%	0,10%	0,01%	0,08%	0,14%	0,14%	0,04%
Prepagos Acumulados	13,70%	13,76%	13,77%	13,83%	13,88%	13,95%	14,11%	14,20%	14,22%	14,30%	14,39%	14,54%	14,58%

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

Prepago	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	3	1	4	3	2	6	3	1	4	3	6	2
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	3	6	2
Prepagos Acumulados	317	320	322	326	328	330	334	339	344	346	349	355	357

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

Prepago	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	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%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%
Total Prepagos	0,12%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,35%	0,12%
Prepagos Acumulados	18,48%	18,66%	18,78%	19,01%	19,13%	19,24%	19,48%	19,77%	20,06%	20,17%	20,35%	20,70%	20,82%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originación	12,89%	10,42%	12,40%	11,27%	10,32%	9,88%	9,85%	11,04%	11,18%	10,21%	9,92%	10,19%	9,92%
Plazo Transcurrido	162	156	154	164	153	160	156	167	152	162	162	159	169
Plazo Remanente	53	82	24	61	72	78	75	71	26	61	68	73	51

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

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,70% y a diciembre de 2019 fue de 14,58%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal



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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %													Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19			
Activos en Proceso Judicial	1,79%	1,79%	1,81%	1,86%	1,81%	1,46%	1,29%	1,42%	1,27%	1,59%	1,32%	1,69%	1,81%		
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,05%	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%	0,09%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,08%	0,08%		
Activos Liquidados	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%		

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

Incumplimiento	Numero de Activos													Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19			
Activos en Proceso Judicial	51	53	54	55	52	40	35	38	34	43	35	49	53		
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2		
Activos Liquidados	154	154	154	154	154	154	155	155	155	155	155	155	155		

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

Incumplimiento	Numero de Activos %													Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19			
Activos en Proceso Judicial	2,97%	3,09%	3,15%	3,21%	3,03%	2,33%	2,04%	2,22%	1,98%	2,51%	2,04%	2,86%	3,09%		
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%		
Activos Liquidados	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%		

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

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

A diciembre 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,79% y a diciembre 2019 un 1,81%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,28%	10,28%	10,28%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%
Relación Deuda/Garantía	39,22%	38,87%	38,52%	38,27%	37,98%	37,61%	37,30%	36,96%	36,65%	36,33%	35,93%	35,63%	35,24%
Plazo Transcurrido	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166
Plazo Remanente	81	80	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	71

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 35,24% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Sakio Insoluto preferente	3.788.164	3.297.609	3.297.609	3.297.609	2.923.251	2.923.251	2.923.251	2.529.572	2.529.572	2.529.572	2.049.005	2.049.005	2.049.005
Sakio Insoluto Total	14.188.697	13.713.312	13.713.312	13.713.312	13.373.333	13.373.333	13.373.333	13.008.344	13.008.344	13.008.344	12.552.649	12.552.649	12.552.649
Valor Par Preferente	3.825.475	3.308.428	3.319.258	3.330.087	2.932.856	2.942.456	2.952.056	2.537.885	2.546.191	2.554.498	2.055.745	2.062.474	2.075.626
Valor Par Total	14.328.485	13.758.316	13.803.354	13.848.393	13.417.253	13.461.174	13.505.094	13.051.083	13.093.804	13.136.526	12.593.909	12.635.134	12.715.710

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,50	2,84	2,81	2,78	3,09	3,06	3,01	3,43	3,39	3,35	4,08	4,01	3,96
Razón Activos/Pasivos Total	0,67	0,68	0,68	0,67	0,68	0,67	0,66	0,67	0,66	0,65	0,67	0,65	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,52	2,85	2,82	2,79	3,10	3,07	3,04	3,46	3,43	3,39	4,09	4,04	4,00
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,78	1,99	1,90	1,95	2,15	2,19	2,05	2,40	2,36	2,34	2,74	2,74	2,71

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,71 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 4 al cierre de estos estados financieros.

Estas mismas variables a diciembre de 2018 eran 1,78 y 2,52, respectivamente.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	100.177	109.528	94.819	109.383	101.855	106.359	107.401	109.910	105.521	101.547	103.134	103.573		101.712
Ingresos deudores moroso	57.507	74.385	52.485	75.172	64.432	65.987	62.808	56.554	55.875	54.199	60.718	57.059		55.411
Ingresos por prepago	7.621	14.095	1.513	15.234	12.051	17.129	38.390	24.393	2.933	29.609	23.396	34.808		10.256

### **I.10.2 Egresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	13.683	15.141	9.928	16.484	17.723	11.406	9.594	35.526	21.051	9.331	27.143	11.591		16.859
pago ordinario de capital	0	113.566	0	0	88.392	0	0	94.877	0	0	85.787	0		0
Pago ordinario de interes	0	37.348	0	0	46.467	0	0	28.754	0	0	24.907	0		0
pago extra. pref	0	377.341	0	0	270.570	0	0	298.174	0	0	394.524	0		0
intereses subord.	0	6.214	0	0	5.390	0	0	4.782	0	0	74.228	0		0
capital subord.	0	81.155	0	0	62.618	0	0	69.371	0	0	4.103	0		0

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

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

## **I.13 Otros**

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