

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°10)

Santiago, Chile
30 de junio de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio de Patrimonio Separado N°10 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2019; el estado de determinación de excedentes intermedio por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2018 y sus correspondientes notas a los estados financieros de Patrimonio Separado N°10 - Securizadora Security S.A., fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 13 de agosto de 2018, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a tales estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

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

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén 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 intermedios.



Rodrigo Arroyo N.

EY Audit SpA.

Santiago, 12 de agosto de 2019

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°10)

30 de junio de 2019 y 2018

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
11.010	Disponible		581.418	784.132
11.020	Valores negociables		170.063	82.011
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.890.459	1.969.984
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.895.385	1.990.384
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(4.926)	(20.400)
11.200	Otros activos circulantes		117.453	131.743
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.759.393	2.967.870
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.181.081	9.845.274
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.181.081	9.845.274
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		8.181.081	9.845.274
10.000	TOTAL ACTIVOS		10.940.474	12.813.144
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.412	11.714
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.371	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		682	772
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		415	415
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.245	1.246
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		88.295	172.827
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		48.186	67.508
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		642.056	907.696
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		800.662	1.162.178
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.580.758	13.957.042
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		12.580.758	13.957.042
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.385.219)	(2.171.335)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.385.219)	(2.171.335)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(55.727)	(134.741)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.440.946)	(2.306.076)
20.000	TOTAL PASIVOS		10.940.474	12.813.144

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios no auditados

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	260.643	272.758
35.120	Intereses por inversiones	2.500	2.426
35.130	Reajustes por activos securitizados	125.743	165.231
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	33.022	22.114
35.100	TOTAL INGRESOS	421.908	462.529
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(49.625)	(51.423)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(8.449)	(8.428)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(688)	(897)
35.225	Remuneración banco pagador	(833)	(832)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.499)	(2.499)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(263.919)	(297.823)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(160.126)	(201.121)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(2.225)	(10.641)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(14.796)	(35.210)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(8.459)	(9.291)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(511.619)	(618.165)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	33.984	20.895
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO	(55.727)	(134.741)

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios no auditados

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,4	1,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.903,30 y \$27.158,77, al 30 de junio 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 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\$4.926 y M\$20.400 por los períodos terminados al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.412 (M\$11.714 al 30 de junio 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 30 de junio de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	240	266
Cuentas de resultados	IPC	812	1.105
Déficit acumulados	IPC	32.932	19.524
Totales		33.984	20.895

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	170.063	82.011
Totales		170.063	82.011

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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
1a 3	341	309	73.517	64.759
4 o más	30	42	29.482	39.276
Totales	371	351 (a)	102.999	104.035

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.170 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2019 (1.223 al 30 de junio 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% 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 76 meses (87 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	1.640.382	1.690.257	7.080.408	8.360.720	8.720.790	10.050.977	10,38
Aj. Tasa valorización	255.003	300.127	1.100.673	1.484.554	1.355.676	1.784.681	4,9
Prov. Activos securitizados	(4.926)	(20.400)	-	-	(4.926)	(20.400)	
Totales	1.890.459	1.969.984	8.181.081	9.845.274	10.071.540	11.815.258	

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

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	9.086	22.297
Activos Securitizados en mora (b)	102.999	104.035
Otros	5.368	5.411
Totales	117.453	131.743

- (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 30 de junio 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)	6.529	6.828
Administración maestra (b)	4.883	4.886
Totales	11.412	11.714

- (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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Seguros	35.133	64.584
Otros	13.053	2.924
Totales	48.186	67.508

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 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2019	M\$ 2018	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	730.351	1.080.523	nacional
Obligaciones por prepago								(88.295)	(172.827)	
Total porción corto plazo								642.056	907.696	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	103.259	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.179.302	3.633.362	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	17.177	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	484.016	782.222	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	71.342	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.010.291	1.934.073	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	28.537	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	804.122	773.623	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	72.927	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.054.954	1.977.069	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	179.148	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.048.073	4.856.693	nacional
Obligaciones por prepago										
Total largo plazo								12.580.758	13.957.042	

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 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 junio de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-06-2019		30-06-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(2.352.287)	-	(2.093.203)	-
Revalorización de excedentes	(32.932)	-	(18.991)	-
Déficit del ejercicio	-	(55.727)	-	(131.071)
Saldo final	(2.385.219)	(55.727)	(2.112.194)	(131.071)
Saldo actualizado	-	-	(2.171.335)	(134.741)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (3.397)	(3.986)
Otros gastos	(a) (5.062)	(5.305)
Totales	(8.459)	(9.291)

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	10.758	-
Ventas de viviendas	14.452	18.482
Otros	7.812	3.632
Totales	33.022	22.114

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
	2019	2018	
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(39.826)	(41.624)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.799)	(9.799)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.499)	(2.499)
Remuneración banco pagador	(4)	(833)	(832)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(897)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.449)	(8.428)
Totales		(62.094)	(64.079)

		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 Serv. Profes. de Aud. y Ases. 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 Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA, que comenzó a partir del año 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	581.418	784.132
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	170.063	82.011
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.895.385	1.990.384
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(4.926)	(20.400)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	117.453	131.743
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.181.081	9.845.274
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	864.008	977.486
	\$REAJUSTABLES	10.076.466	11.835.658
TOTAL ACTIVOS		10.940.474	12.813.144

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.412	11.714
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.371	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	772
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	415	415
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.245	1.246
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.295	172.827
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	48.186	67.508
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	642.056	907.696
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	136.481	240.335
	\$REAJUSTABLES	664.181	921.843
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		800.662	1.162.178

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-06-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	803.665	4,0%	743.033	4,0%	632.604	4,0%	-	-	2.179.302
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	484.016	4,0%	484.016
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.010.291	4,0%	2.010.291
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	804.122	4,0%	804.122
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.054.954	4,0%	2.054.954
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.048.073	4,0%	5.048.073
Total pasivo largo plazo		803.665		743.033		632.604		10.401.456		12.580.758

30-06-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.023.023	4,0%	1.086.335	4,0%	1.524.004	4,0%	-	4,0%	3.633.362
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	782.222	4,0%	782.222
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.934.073	4,0%	1.934.073
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	773.623	4,0%	773.623
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.977.069	4,0%	1.977.069
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.856.693	4,0%	4.856.693
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		1.023.023		1.086.335		1.524.004		10.323.680		13.957.042

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	91.647	57.205	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	489.771	726.927	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	170.063	82.011	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio 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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$489.713.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 12 de agosto de 2019, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

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. Al cierre de este informe, las clasificaciones de las series D y E son AA y BBB, respectivamente pero se muestra en el cuadro la clasificación de riesgo al cierre de junio de 2019.

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	1170
Saldo Insoluto Total	24.081.971	8.673.476
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.788	8.540
Tasa de Originacion	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	160
Plazo Remanente	212	76
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	37,30%

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	1170

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	103.259	1.726	1.726	222	78	4,00%
BSECS-10B	141.000	17.177	705	705	222	78	4,00%
BSECS-10C	45.000	71.342	225	225	222	78	4,00%
BSECS-10D	18.000	28.537	90	90	222	78	4,00%
BSECS-10E	46.000	72.927	230	230	222	78	4,00%
BSECS-10F	113.000	179.148	565	565	222	78	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
BSECS-10B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AA-
BSECS-10E	BB	AA	B	BB-
BSECS-10F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	7.087.075	6.977.695	6.867.560	6.565.423	6.587.188	6.480.653	6.572.483	6.444.490	6.141.377	6.297.942	6.182.367	6.272.411	5.822.777
1 cuota en mora	1.580.610	1.493.078	1.590.572	1.632.259	1.535.519	1.474.159	1.377.837	1.431.356	1.469.583	1.278.585	1.400.383	1.305.540	1.625.367
2 cuota en mora	724.537	882.777	880.768	950.610	987.721	960.459	782.520	825.882	856.045	869.857	733.829	758.105	695.043
3 cuota en mora	248.618	244.991	195.714	179.111	216.446	292.510	281.349	250.321	375.355	285.869	280.372	218.790	291.841
4 cuota en mora	128.941	68.028	84.854	138.931	76.818	81.673	175.400	113.622	127.713	120.152	140.298	98.080	73.553
5 cuota en mora	20.900	81.840	63.536	68.754	39.706	50.589	44.227	78.966	37.725	70.009	58.374	38.702	46.459
6 y mas cuotas en mora(1)	199.871	136.224	88.370	104.916	99.364	93.671	101.819	85.412	128.997	97.829	121.100	116.161	118.422
Activos en liquidación	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	26.142	11.541	11.541	11.541	21.336	21.336	21.336	11.541
TOTAL	9.990.553	9.884.632	9.771.373	9.640.004	9.542.761	9.433.715	9.335.635	9.230.049	9.136.796	9.020.244	8.916.723	8.807.788	8.673.462

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	70,94%	70,59%	70,28%	68,11%	69,03%	68,70%	70,40%	69,82%	67,22%	69,82%	69,33%	71,21%	67,13%
1 cuota en mora	15,82%	15,11%	16,28%	16,93%	16,09%	15,63%	14,76%	15,51%	16,08%	14,17%	15,71%	14,82%	18,74%
2 cuota en mora	7,25%	8,93%	9,01%	9,86%	10,35%	10,18%	8,38%	8,95%	9,37%	9,64%	8,23%	8,61%	8,01%
3 cuota en mora	2,49%	2,48%	2,00%	1,86%	2,27%	3,10%	3,01%	2,71%	4,11%	3,17%	3,14%	2,48%	3,36%
4 cuota en mora	1,29%	0,69%	0,87%	1,44%	0,80%	0,87%	1,88%	1,23%	1,40%	1,33%	1,57%	1,11%	0,85%
5 cuota en mora	0,21%	0,83%	0,65%	0,71%	0,42%	0,54%	0,47%	0,86%	0,41%	0,78%	0,65%	0,44%	0,54%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,00%	1,38%	0,90%	1,09%	1,04%	0,99%	1,09%	0,93%	1,41%	1,08%	1,36%	1,32%	1,37%
Activos en liquidación	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,12%	0,13%	0,13%	0,24%	0,24%	0,24%	0,13%
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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	872	861	855	825	839	836	854	846	815	839	827	846	799
1 cuota en mora	186	185	195	204	191	184	172	179	187	167	187	173	211
2 cuota en mora	91	106	108	114	120	117	100	105	105	108	93	100	93
3 cuota en mora	32	30	25	24	26	35	35	30	48	35	33	27	37
4 cuota en mora	16	10	12	19	11	10	20	14	15	13	16	10	8
5 cuota en mora	5	10	7	8	5	7	6	10	6	9	8	6	7
6 y mas cuotas en mora(1)	21	15	10	12	12	12	12	12	18	15	17	16	15
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1
TOTAL	1223	1217	1212	1206	1204	1201	1199	1196	1194	1186	1181	1178	1170

(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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Al día	71,30%	70,75%	70,54%	68,41%	69,68%	69,61%	71,23%	70,74%	68,26%	70,74%	70,03%	71,82%	68,29%
1 cuota en mora	15,21%	15,20%	16,09%	16,92%	15,86%	15,32%	14,35%	14,97%	15,66%	14,08%	15,83%	14,69%	18,03%
2 cuota en mora	7,44%	8,71%	8,91%	9,45%	9,97%	9,74%	8,34%	8,78%	8,79%	9,11%	7,87%	8,49%	7,95%
3 cuota en mora	2,62%	2,47%	2,06%	1,99%	2,16%	2,91%	2,92%	2,51%	4,02%	2,95%	2,79%	2,29%	3,16%
4 cuota en mora	1,31%	0,82%	0,99%	1,58%	0,91%	0,83%	1,67%	1,17%	1,26%	1,10%	1,35%	0,85%	0,68%
5 cuota en mora	0,41%	0,82%	0,58%	0,66%	0,42%	0,58%	0,50%	0,84%	0,50%	0,76%	0,68%	0,51%	0,60%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,72%	1,23%	0,83%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,51%	1,26%	1,44%	1,36%	1,28%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,08%	0,08%	0,08%	0,17%	0,17%	0,17%	0,09%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,50%. Los mismos indicadores para este cierre a junio 2019 estos indicadores son 32,87% y 2,76% 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	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	16.491	16.491	15.570	37.893	7.701	13.728	7.506	14.398	1.479	14.482	11.608	16.798	37.753
Total Prepagos	16.491	16.491	15.570	37.893	7.701	13.728	7.506	14.398	1.479	14.482	11.608	16.798	37.753
Prepagos Acumulados	3.201.368	3.217.859	3.233.429	3.271.322	3.279.023	3.292.752	3.300.258	3.314.656	3.316.135	3.330.616	3.342.224	3.359.022	3.396.775

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

Prepago	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%	0,05%	0,07%	0,16%
Total Prepagos	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%	0,14%	0,07%	0,16%
Prepagos Acumulados	13,29%	13,36%	13,43%	13,58%	13,62%	13,67%	13,70%	13,76%	13,77%	13,83%	13,88%	13,95%	14,11%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	3	4	5	2	2	2	3	1	4	3	2	6
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	3	2	6
Prepagos Acumulados	299	302	304	308	310	312	316	321	326	328	331	333	339

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

Prepago	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%
Total Prepagos	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,06%	0,23%	0,17%	0,12%	0,35%
Prepagos Acumulados	17,43%	17,61%	17,73%	17,96%	18,08%	18,19%	18,43%	18,72%	19,01%	19,13%	19,30%	19,42%	19,77%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originación	10,82%	9,92%	10,54%	9,80%	10,71%	9,88%	12,89%	10,42%	12,40%	11,27%	10,32%	9,88%	9,85%
Plazo Transcurrido	144	154	150	150	161	154	162	156	154	164	153	160	156
Plazo Remanente	89	54	70	88	77	84	53	82	24	61	72	78	75

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	1,86%	1,74%	1,54%	1,73%	1,69%	1,55%	1,79%	1,79%	1,81%	1,86%	1,81%	1,46%	1,29%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,05%	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%	0,09%	0,05%	
Activos Liquidados	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,34%	8,38%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	51	50	43	49	48	44	51	53	54	55	52	40	35	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	
Activos Liquidados	153	153	153	153	153	153	154	154	154	154	154	154	155	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	2,97%	2,92%	2,51%	2,86%	2,80%	2,57%	2,97%	3,09%	3,15%	3,21%	3,03%	2,33%	2,04%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	
Activos Liquidados	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	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 junio 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,86% y a junio 2019 un 1,29%, 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,27%	10,27%	10,27%		10,27%
Relación Deuda/Garantía	41,15%	40,92%	40,64%	40,27%	39,94%	39,58%	39,22%	38,87%	38,52%	38,27%	37,98%	37,61%		37,30%
Plazo Transcurrido	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159		160
Plazo Remanente	87	86	85	84	83	82	81	80	80	79	78	77		76

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 37,30% 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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%
Saldo Insoluto preferente	4.665.240	4.085.313	4.085.313	4.085.313	3.733.752	3.733.752	3.733.752	3.250.243	3.250.243	3.250.243	2.881.262	2.881.262	2.881.262
Saldo Insoluto Total	14.882.362	14.302.756	14.302.756	14.302.756	13.984.892	13.984.892	13.984.892	13.516.336	13.516.336	13.516.336	13.181.240	13.181.240	13.181.240
Valor Par Preferente	4.711.197	4.098.738	4.112.154	4.125.570	3.746.002	3.758.264	3.770.526	3.260.906	3.271.580	3.282.255	2.890.729	2.900.191	2.924.404
Valor Par Total	15.028.993	14.349.759	14.396.732	14.443.706	14.030.813	14.076.743	14.122.673	13.560.694	13.605.085	13.649.476	13.224.530	13.267.819	13.378.593

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	2,14	2,42	2,39	2,36	2,56	2,53	2,50	2,84	2,81	2,78	3,09	3,06	3,01
Razón Activos/Pasivos Total	0,67	0,69	0,68	0,67	0,68	0,67	0,67	0,68	0,68	0,67	0,68	0,67	0,66
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,18	2,43	2,40	2,38	2,56	2,54	2,52	2,85	2,82	2,79	3,10	3,07	3,04
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,56	1,71	1,69	1,63	1,77	1,75	1,78	1,99	1,90	1,95	2,15	2,19	2,05

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,05 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 3,04 al cierre de estos estados financieros.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	100.391	106.715	106.710	100.248	100.250	108.198	98.738	107.954	93.457	107.811	100.392	104.831	106.395
Ingresos deudores morosos	59.688	73.570	70.144	60.336	71.571	65.486	56.681	73.317	51.731	74.093	63.506	65.039	62.220
Ingresos por prepago	17.039	16.366	25.297	38.374	7.696	13.688	7.512	13.893	1.491	15.015	11.878	16.883	38.031

I.10.2 Egresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	24.153	25.190	57.963	10.523	21.074	16.501	13.486	14.924	9.785	16.247	17.468	11.242	9.504
pago ordinario de capital	0	129.240	0	0	117.388	0	0	111.934	0	0	87.122	0	0
Pago ordinario de interes	0	45.900	0	0	40.141	0	0	36.812	0	0	45.800	0	0
pago extra. pref	0	449.929	0	0	233.240	0	0	371.921	0	0	266.684	0	0
intereses subord.	0	7.617	0	0	6.696	0	0	6.124	0	0	61.719	0	0
capital subord.	0	92.600	0	0	60.101	0	0	79.989	0	0	5.312	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.