

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>31-03-2018</b>
11.010	Disponible	520.026	651.064
11.020	Valores negociables	111.072	89.806
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.894.331	1.986.319
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	1.899.336	2.001.966
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(5.005)	(15.647)
11.200	Otros activos circulantes	125.262	128.200
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.650.691</b>	<b>2.855.389</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	8.502.683	10.221.368
13.110	Activo securitizado largo plazo	8.502.683	10.221.368
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>8.502.683</b>	<b>10.221.368</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>11.153.374</b>	<b>13.076.757</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2019</b>	<b>31-03-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.363	11.658
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.202	6.201
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	341	383
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.230	1.207
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	41.341	60.404
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	33.024	64.354
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	702.194	652.529
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>796.105</b>	<b>797.146</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.740.827	14.493.024
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>12.740.827</b>	<b>14.493.024</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(2.352.287)	(2.141.549)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.352.287)	(2.141.549)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(31.271)	(71.864)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(2.383.558)</b>	<b>(2.213.413)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>11.153.374</b>	<b>13.076.757</b>

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

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

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

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 31-03-2019	01-01-2018 31-03-2018
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	125.244	135.016
35.120	Intereses por inversiones	1.144	1.067
35.130	Reajustes por activos securitizados	(150)	78.407
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	12.355	1.904
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>138.593</b>	<b>216.394</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(24.596)	(25.499)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.135)	(4.150)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(341)	(384)
35.225	Remuneración banco pagador	(410)	(411)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.231)	(1.233)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(131.606)	(148.606)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	47	(94.332)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(442)	(3.824)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.623)	(9.422)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.526)	(2.918)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(169.863)</b>	<b>(290.779)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(1)	2.521
23.200	<b>DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(31.271)</b>	<b>(71.864)</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 marzo 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 cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,2%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada período. 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	0,0	0,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$27.565,76 y \$26.966,89, al 31 de marzo 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\$5.005 y M\$15.647 por los períodos terminados al 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.363 (M\$11.658 al 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	115
Cuentas de resultados	IPC	(1)	111
Déficit acumulados	IPC	-	2.295
Totales		(1)	2.521

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo 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	\$	111.072	89.806
Totales		111.072	89.806

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 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	310	328	69.450	73.240
4 o más	37	32	31.285	31.360
Totales	347	360 (a)	100.735	104.600

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.186 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2019 (1.249 al 31 de marzo 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 79 meses (81 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	1.635.983	1.692.120	7.323.742	8.639.398	8.959.725	10.331.518	10,38
Aj. Tasa valorización	263.353	309.846	1.178.941	1.581.970	1.442.294	1.891.816	4,9
Prov. Activos securitizados	(5.005)	(15.647)	-	-	(5.005)	(15.647)	
Totales	1.894.331	1.986.319	8.502.683	10.221.368	10.397.014	12.207.687	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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 marzo de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	19.641	18.375
Activos Securitizados en mora (b)	100.735	104.600
Otros	4.886	5.225
<b>Totales</b>	<b>125.262</b>	<b>128.200</b>

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

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

Al 31 de marzo 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)	6.539	6.835
Administración maestra (b)	4.824	4.823
<b>Totales</b>	<b>11.363</b>	<b>11.658</b>

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	2.621	54.051
Seguros	23.292	10.303
Otros	7.111	-
<b>Totales</b>	<b>33.024</b>	<b>64.354</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 marzo 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. 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.	743.535	712.933	nacional
Obligaciones por prepago							(41.341)	(60.404)	
Total porción corto plazo							702.194	652.529	
<b>Bonos largo plazo</b>									
510-16-08-07	BSECS-10A	116.482	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	2.499.016	4.328.529	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	19.396	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	539.932	837.623	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	70.646	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	1.966.599	1.890.580	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	28.258	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	786.628	756.243	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	72.216	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	2.010.303	1.932.599	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	177.400	UF	4,0%	01-01-2026	trim. trim.	4.938.349	4.747.450	nacional
Total largo plazo							12.740.827	14.493.024	

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

RUBRO	31-03-2019		31-03-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.352.287)	-	(2.093.203)	-
Revalorización de excedentes	-	-	(2.246)	-
Déficit del ejercicio	-	(31.271)	-	(70.317)
Saldo final	(2.352.287)	(31.271)	(2.095.449)	(70.317)
Saldo actualizado	-	-	(2.141.549)	(71.864)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (58)	(268)
Otros gastos	(a) (2.468)	(2.650)
Totales	(2.526)	(2.918)

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 marzo de 2019 y 2018

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	8.911	-
Otros	3.444	1.904
<b>Totales</b>	<b>12.355</b>	<b>1.904</b>

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

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

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1) (19.770)	(20.668)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (4.826)	(4.831)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (1.231)	(1.233)
Remuneración banco pagador	(4) (410)	(411)
Remuneración por auditoría externa	(5) (341)	(384)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (4.135)	(4.150)
<b>Totales</b>	<b>(30.713)</b>	<b>(31.677)</b>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

Al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo de 2019 y 2018

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	520.026	651.064
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	111.072	89.806
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.899.336	2.001.966
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.005)	(15.647)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	125.262	128.200
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.502.683	10.221.368
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	751.355	853.423
	\$REAJUSTABLES	10.402.019	12.223.334
TOTAL ACTIVOS		11.153.374	13.076.757

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.363	11.658
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.202	6.201
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	383
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.207
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	41.341	60.404
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	33.024	64.354
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	702.194	652.529
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	74.365	124.758
	\$REAJUSTABLES	721.740	672.388
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		796.105	797.146

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-03-2019**

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	887.683	4,0%	820.717	4,0%	790.616	4,0%	-	-	2.499.016
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	539.932	4,0%	539.932
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.966.599	4,0%	1.966.599
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	786.628	4,0%	786.628
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.010.303	4,0%	2.010.303
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.938.349	4,0%	4.938.349
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>887.683</b>		<b>820.717</b>		<b>790.616</b>		<b>10.241.811</b>		<b>12.740.827</b>

**31-03-2018**

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	1.182.298	4,0%	1.255.476	4,0%	1.890.755	4,0%	-	4,0%	4.328.529
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	837.623	4,0%	837.623
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.890.580	4,0%	1.890.580
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	756.243	4,0%	756.243
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.932.599	4,0%	1.932.599
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.747.450	4,0%	4.747.450
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.182.298</b>		<b>1.255.476</b>		<b>1.890.755</b>		<b>10.164.495</b>		<b>14.493.024</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	57.363	506.672	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	462.663	144.392	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	111.072	89.806	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo 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 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

Al 31 de marzo 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**

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.

El 1 de abril de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$462.605.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2019 y la fecha de emisión 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.

## 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	1186
Saldo Insoluto Total	23.790.657	8.911.120
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.597	8.664
Tasa de Originación	10,39%	10,27%
Plazo Transcurrido	19	157
Plazo Remanente	212	79
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	38,27%

### 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	1186

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

### 1.2 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	116.482	1.726	1.726	222	81	4,00%
BSECS-10B	141.000	19.396	705	705	222	81	4,00%
BSECS-10C	45.000	70.646	225	225	222	81	4,00%
BSECS-10D	18.000	28.258	90	90	222	81	4,00%
BSECS-10E	46.000	72.216	230	230	222	81	4,00%
BSECS-10F	113.000	177.400	565	565	222	81	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	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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	7.230.526	7.200.811	7.125.969	7.001.345	6.893.287	6.784.485	6.486.003	6.507.504	6.402.258	6.492.977	6.366.533	6.067.086	6.221.757
1 cuota en mora	1.502.940	1.484.885	1.466.113	1.561.490	1.475.016	1.571.331	1.612.514	1.516.944	1.456.327	1.361.170	1.414.041	1.451.806	1.263.118
2 cuota en mora	890.539	878.411	759.878	715.773	872.098	870.113	939.110	975.773	948.841	773.054	815.891	845.690	859.335
3 cuota en mora	374.453	261.709	283.486	245.611	242.027	193.346	176.945	213.828	288.972	277.946	247.292	370.815	282.411
4 cuota en mora	70.182	151.915	95.185	127.381	67.205	83.827	137.250	75.889	80.685	173.278	112.248	126.168	118.698
5 cuota en mora	92.373	27.014	102.655	20.647	80.850	62.767	67.922	39.226	49.977	43.692	78.011	37.269	69.162
6 y mas cuotas en mora(1)	116.355	131.599	141.026	197.454	134.576	87.301	103.647	98.162	92.538	100.587	84.379	127.437	96.646
Activos en liquidación	21.066	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	11.402	11.402	11.402	21.078
<b>TOTAL</b>	<b>10.277.370</b>	<b>10.136.343</b>	<b>9.974.312</b>	<b>9.869.700</b>	<b>9.765.060</b>	<b>9.653.171</b>	<b>9.523.391</b>	<b>9.427.325</b>	<b>9.319.598</b>	<b>9.222.704</b>	<b>9.118.395</b>	<b>9.026.270</b>	<b>8.911.128</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	70,35%	71,04%	71,44%	70,94%	70,59%	70,28%	68,11%	69,03%	68,70%	70,40%	69,82%	67,22%	69,82%
1 cuota en mora	14,62%	14,65%	14,70%	15,82%	15,11%	16,28%	16,93%	16,09%	15,63%	14,76%	15,51%	16,08%	14,17%
2 cuota en mora	8,67%	8,67%	7,62%	7,25%	8,93%	9,01%	9,86%	10,35%	10,18%	8,38%	8,95%	9,37%	9,64%
3 cuota en mora	3,64%	2,58%	2,84%	2,49%	2,48%	2,00%	1,86%	2,27%	3,10%	3,01%	2,71%	4,11%	3,17%
4 cuota en mora	0,68%	1,50%	0,95%	1,29%	0,69%	0,87%	1,44%	0,80%	0,87%	1,88%	1,23%	1,40%	1,33%
5 cuota en mora	0,90%	0,27%	1,03%	0,21%	0,83%	0,65%	0,71%	0,42%	0,54%	0,47%	0,86%	0,41%	0,78%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,13%	1,30%	1,41%	2,00%	1,38%	0,90%	1,09%	1,04%	0,99%	1,09%	0,93%	1,41%	1,08%
Activos en liquidación	0,20%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,12%	0,13%	0,13%	0,24%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	880	880	878	872	861	855	825	839	836	854	846	815	839
1 cuota en mora	179	180	181	186	185	195	204	191	184	172	179	187	167
2 cuota en mora	108	105	91	91	106	108	114	120	117	100	105	105	108
3 cuota en mora	42	36	37	32	30	25	24	26	35	35	30	48	35
4 cuota en mora	9	18	14	16	10	12	19	11	10	20	14	15	13
5 cuota en mora	12	3	12	5	10	7	8	5	7	6	10	6	9
6 y mas cuotas en mora(1)	10	13	14	21	15	10	12	12	12	12	12	18	15
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>1240</b>	<b>1235</b>	<b>1227</b>	<b>1223</b>	<b>1217</b>	<b>1212</b>	<b>1206</b>	<b>1204</b>	<b>1201</b>	<b>1199</b>	<b>1196</b>	<b>1194</b>	<b>1186</b>

(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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Al día	70,97%	71,26%	71,56%	71,30%	70,75%	70,54%	68,41%	69,68%	69,61%	71,23%	70,74%	68,26%	70,74%
1 cuota en mora	14,44%	14,57%	14,75%	15,21%	15,20%	16,09%	16,92%	15,86%	15,32%	14,35%	14,97%	15,66%	14,08%
2 cuota en mora	8,71%	8,50%	7,42%	7,44%	8,71%	8,91%	9,45%	9,97%	9,74%	8,34%	8,78%	8,79%	9,11%
3 cuota en mora	3,39%	2,91%	3,02%	2,62%	2,47%	2,06%	1,99%	2,16%	2,91%	2,92%	2,51%	4,02%	2,95%
4 cuota en mora	0,73%	1,46%	1,14%	1,31%	0,82%	0,99%	1,58%	0,91%	0,83%	1,67%	1,17%	1,26%	1,10%
5 cuota en mora	0,97%	0,24%	0,98%	0,41%	0,82%	0,58%	0,66%	0,42%	0,58%	0,50%	0,84%	0,50%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,81%	1,05%	1,14%	1,72%	1,23%	0,83%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,51%	1,26%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,08%	0,08%	0,08%	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 Análisis de Morosidad

A marzo de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,65% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,71%. Los mismos indicadores para este cierre a marzo 2019 estos indicadores son 30,18% y 3,19% 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	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	43.306	38.895	70.761	16.291	16.291	15.382	37.434	7.608	13.562	7.415	14.224	1.461	14.307
Total Prepagos	43.306	38.895	70.761	16.291	16.291	15.382	37.434	7.608	13.562	7.415	14.224	1.461	14.307
Prepagos Acumulados	3.036.694	3.075.590	3.146.351	3.162.642	3.178.934	3.194.315	3.231.750	3.239.358	3.252.920	3.260.335	3.274.559	3.276.020	3.290.327

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

Prepago	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%
Total Prepagos	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,14%	0,01%	0,06%
Prepagos Acumulados	12,76%	12,93%	13,23%	13,29%	13,36%	13,43%	13,58%	13,62%	13,67%	13,70%	13,76%	13,77%	13,83%

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

Prepago	Activos prepagados expresado en numero de activos												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6	4	7	3	3	4	5	2	2	2	3	1	4
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	3	1	4
Prepagos Acumulados	290	293	295	299	301	303	307	312	317	319	322	323	327

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

Prepago	Activos prepagados expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
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	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,06%	0,01%	0,06%
Total Prepagos	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%	0,14%	0,01%	0,06%
Prepagos Acumulados	12,76%	12,93%	13,23%	13,29%	13,36%	13,43%	13,58%	13,62%	13,67%	13,70%	13,76%	13,77%	13,83%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Activos prepagados expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	
Tasa de Originación	9,80%	10,22%	10,22%	10,82%	9,92%	10,54%	9,80%	10,71%	9,88%	12,89%	10,42%	12,40%	11,27%
Plazo Transcurrido	143	144	151	144	154	150	150	161	154	162	156	154	164
Plazo Remanente	89	94	84	89	54	70	88	77	84	53	82	24	61

## 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 marzo de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 12,76% y a marzo de 2019 fue de 13,83%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de activos prepagados se reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado en el contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Activos en Proceso Judicial	416.086	461.995	452.577	443.079	414.837	365.790	410.755	402.736	369.629	426.583	425.499	431.648	442.172	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.066	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	11.402	11.402	11.402	21.078	
Activos Liquidados	1.960.116	1.969.781	1.969.781	1.969.781	1.969.781	1.969.781	1.969.781	1.969.781	1.969.781	1.984.205	1.984.205	1.984.205	-	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Activos en Proceso Judicial	1,75%	1,94%	1,90%	1,86%	1,74%	1,54%	1,73%	1,69%	1,55%	1,79%	1,79%	1,81%	1,86%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,05%	0,05%	0,05%	0,09%	
Activos Liquidados	8,24%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,34%	8,34%	8,34%	0,00%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Activos en Proceso Judicial	45	53	53	51	50	43	49	48	44	51	53	54	55	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	
Activos Liquidados	152	153	153	153	153	153	153	153	153	154	154	154	154	

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Activos en Proceso Judicial	2,62%	3,09%	3,09%	2,97%	2,92%	2,51%	2,86%	2,80%	2,57%	2,97%	3,09%	3,15%	3,21%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	
Activos Liquidados	8,86%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,92%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	

### **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 marzo 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,75% y a marzo 2019 un 1,86%, 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

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%		10,27%
Relación Deuda/Garantía	42,20%	41,81%	41,45%	41,15%	40,92%	40,64%	40,27%	39,94%	39,58%	39,22%	38,87%	38,52%		38,27%
Plazo Transcurrido	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		157
Plazo Remanente	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	80		79

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 38,27% 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

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%		4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%		4,00%
Saldo Insoluto preferente	4.993.297	4.608.806	4.608.806	4.608.806	4.035.894	4.035.894	4.035.894	3.688.585	3.688.585	3.688.585	3.210.926	3.210.926		3.210.926
Saldo Insoluto Total	15.060.660	14.702.334	14.702.334	14.702.334	14.129.739	14.129.739	14.129.739	13.815.720	13.815.720	13.815.720	13.352.832	13.352.832		13.352.832
Valor Par Preferente	5.042.486	4.623.937	4.639.072	4.654.206	4.049.157	4.062.410	4.075.664	3.700.688	3.712.801	3.724.915	3.221.460	3.232.005		191.938
Valor Par Total	15.209.026	14.750.621	14.798.906	14.847.191	14.176.173	14.222.578	14.268.984	13.861.085	13.906.460	13.951.834	13.396.653	13.440.507		798.187

## I.9 Relación activo y pasivo

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
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	2,06	2,20	2,16	2,14	2,42	2,39	2,36	2,56	2,53	2,50	2,84	2,81		2,78
Razón Activos/Pasivos Total	0,68	0,69	0,68	0,67	0,69	0,68	0,67	0,68	0,67	0,67	0,68	0,68		0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,07	2,22	2,20	2,18	2,43	2,40	2,38	2,56	2,54	2,52	2,85	2,82		2,78
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,46	1,58	1,58	1,56	1,71	1,69	1,63	1,77	1,75	1,78	1,99	1,90		1,94

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,94 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,78 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**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	102.917	46.001	114.137	99.176	105.424	105.419	99.036	99.037	106.889	97.543	106.648	92.327		6.305
Ingresos deudores morosos	66.287	47.012	140.149	58.966	72.680	69.295	59.607	70.706	64.694	55.996	72.430	51.105		4.333
Ingresos por prepago	44.216	39.476	74.601	16.833	16.168	24.991	37.909	7.602	13.522	7.421	13.725	1.473		878

### **I.10.2 Egresos**

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	20.652	19.346	13.565	23.860	24.885	57.262	10.396	20.819	16.301	13.323	14.743	9.667		950
pago ordinario de capital	0	134.248	0	0	127.676	0	0	115.968	0	0	110.580	0		0
Pago ordinario de interes	0	49.477	0	0	45.345	0	0	39.656	0	0	36.367	0		0
pago extra. pref	0	252.438	0	0	444.486	0	0	230.418	0	0	367.422	0		0
intereses subord.	0	8.221	0	0	7.525	0	0	6.615	0	0	79.022	0		0
capital subord.	0	65.225	0	0	91.480	0	0	59.374	0	0	6.050	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.