

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-10

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-10, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

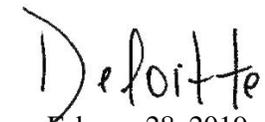
Opinión

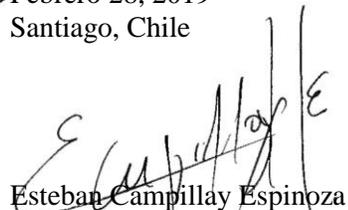
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-10 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.


Febrero 28, 2019
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

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)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
11.010	Disponible		644.992	646.357
11.020	Valores negociables		69.534	144.198
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.905.733	2.014.878
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.919.202	2.026.782
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(13.469)	(11.904)
11.200	Otros activos circulantes		113.859	120.426
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.734.117	2.925.859
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.898.275	10.634.907
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.898.275	10.634.907
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		8.898.275	10.634.907
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.632.392	13.560.766
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.434	11.724
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.135	4.133
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		78.888	94.086
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.620	42.852
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		494.290	948.538
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		606.007	1.103.358
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.378.672	14.609.221
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		13.378.672	14.609.221
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.151.813)	(2.011.742)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.151.813)	(2.011.742)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(200.474)	(140.071)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.352.287)	(2.151.813)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.632.392	13.560.766

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 ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		541.488	664.453
35.120	Intereses por inversiones		4.412	6.168
35.130	Reajustes por activos securitizados		330.673	230.976
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		49.787	56.778
35.100	TOTAL INGRESOS		926.360	958.375
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(100.395)	(104.305)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.566)	(16.599)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(569.355)	(637.641)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(405.818)	(274.704)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(13.223)	(11.946)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(51.071)	(63.151)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(25.224)	(21.043)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.189.724)	(1.137.519)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		62.890	39.073
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(200.474)	(140.071)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$13.469 y M\$11.904 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.434 (M\$11.724 al 31 de diciembre de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	586	270
Cuentas de resultados	IPC	3.695	1.292
Déficit acumulados	IPC	58.610	37.511
Totales		62.890	39.073

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	69.534	144.198
Totales		69.534	144.198

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	307	337	67.508	74.837
4 o más	38	22	33.951	22.144
Totales	345	359 (a)	101.459	96.981

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.199 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.253 al 31 de diciembre 2017), 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 81 meses (92 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	1.645.222	1.705.159	7.627.982	8.947.292	9.273.204	10.652.451	10,38
Aj. Tasa valorización	273.980	321.623	1.270.293	1.687.615	1.544.273	2.009.238	4,9
Prov. Activos securitizados	(13.469)	(11.904)	-	-	(13.469)	(11.904)	
Totales	1.905.733	2.014.878	8.898.275	10.634.907	10.804.008	12.649.785	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	8.977	18.367
Activos Securitizados en mora (b)	101.459	96.981
Otros	3.423	5.078
Totales	113.859	120.426

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	6.610	6.903
Administración maestra (b)	4.824	4.821
Totales	11.434	11.724

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	907	-
Seguros	14.058	14.213
Otros	655	28.639
Totales	15.620	42.852

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad	Valor par		Coloc.en	
		Nominal Vigente	de reaj.	interés	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	Chile o en el extranjero
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	573.178	1.042.624	nacional
Obligaciones por prepago								(78.888)	(94.086)	
Total porción corto plazo								494.290	948.538	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	3.151.740	4.463.351	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	619.688	913.939	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.947.422	1.871.335	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	778.974	748.523	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.990.680	1.912.926	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.890.168	4.699.147	nacional
Total largo plazo								13.378.672	14.609.221	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.093.203)	-	(1.920.458)	-
Revalorización de excedentes	(58.610)	-	(36.489)	-
Déficit del ejercicio	-	(200.474)	-	(136.256)
Saldo final	(2.151.813)	(200.474)	(1.956.947)	(136.256)
Saldo actualizado	-	-	(2.011.742)	(140.071)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (13.324)	(3.256)
Seguros	(a) -	(4.767)
Otros gastos	(a) (11.900)	(13.020)
Totales	(25.224)	(21.043)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	11.134	21.104
Ventas de viviendas	37.293	35.675
Otros	1.360	-
Totales	49.787	56.778

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1) (81.072)	(84.965)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4) (1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.566)	(16.599)
Totales	(125.033)	(129.034)

		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)	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 diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	644.992	646.357
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	69.534	144.198
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.919.202	2.026.782
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.469)	(11.904)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	113.859	120.426
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.898.275	10.634.907
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	814.915	899.077
	\$REAJUSTABLES	10.817.477	12.661.689
TOTAL ACTIVOS		11.632.392	13.560.766

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.434	11.724
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.135	4.133
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	78.888	94.086
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.620	42.852
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	494.290	948.538
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	94.508	136.938
	\$REAJUSTABLES	511.499	966.420
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		606.007	1.103.358

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2018

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	1.081.073	4,0%	999.513	4,0%	1.071.154	4,0%	-	-	3.151.740
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	619.688	4,0%	619.688
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.947.422	4,0%	1.947.422
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	778.974	4,0%	778.974
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.990.680	4,0%	1.990.680
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.890.168	4,0%	4.890.168
Total pasivo largo plazo		1.081.073		999.513		1.071.154		10.226.932		13.378.672

31-12-2017

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	1.181.796	4,0%	1.254.943	4,0%	2.026.612	4,0%	-	4,0%	4.463.351
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	913.939	4,0%	913.939
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.871.335	4,0%	1.871.335
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	748.523	4,0%	748.523
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.912.926	4,0%	1.912.926
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.699.147	4,0%	4.699.147
Total pasivo largo plazo		1.181.796		1.254.943		2.026.612		10.145.870		14.609.221

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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	45.922	45.620	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	599.070	600.737	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	69.534	144.198	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de "AA+" a "AAA", de "AA" a "AAA", de "AA-" a "AAA" y de "BBB" a "A", respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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 ejercicio 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 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$599.013.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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	1199
Saldo Insoluto Total	23.790.683	9.222.714
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.597	8.873
Tasa de Originación	10,39%	10,28%
Plazo Transcurrido	19	154
Plazo Remanente	212	81
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	39,22%

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	1199

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

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	133.810	1.726	1.726	222	84	4,00%
BSECS-10B	141.000	22.261	705	705	222	84	4,00%
BSECS-10C	45.000	69.957	225	225	222	84	4,00%
BSECS-10D	18.000	27.983	90	90	222	84	4,00%
BSECS-10E	46.000	71.511	230	230	222	84	4,00%
BSECS-10F	113.000	175.669	565	565	222	84	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
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	7.490.755	7.489.570	7.028.587	7.230.534	7.200.818	7.125.977	7.001.352	6.893.294	6.784.492	6.486.010	6.507.511	6.402.265	6.492.984
1 cuota en mora	1.583.544	1.532.382	1.719.775	1.502.942	1.484.886	1.466.114	1.561.492	1.475.018	1.571.333	1.612.516	1.516.945	1.456.328	1.361.171
2 cuota en mora	935.059	838.744	954.217	890.540	878.411	759.879	715.773	872.099	870.114	939.111	975.774	948.842	773.055
3 cuota en mora	364.806	421.950	337.240	374.454	261.710	283.487	245.611	242.028	193.346	176.945	213.828	288.972	277.946
4 cuota en mora	95.543	58.495	209.776	70.183	151.915	95.185	127.382	67.205	83.828	137.250	75.889	80.685	173.279
5 cuota en mora	45.621	64.752	57.833	92.373	27.014	102.655	20.647	80.850	62.767	67.922	39.226	49.977	43.692
6 y mas cuotas en mora(1)	85.785	108.278	100.891	116.355	131.599	141.027	197.454	134.576	87.301	103.647	98.162	92.538	100.588
Activos en liquidación	21.067	21.067	21.067	21.067	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	25.826	11.402
TOTAL	10.601.114	10.514.171	10.408.319	10.277.381	10.136.354	9.974.323	9.869.711	9.765.071	9.653.181	9.523.402	9.427.335	9.319.608	9.222.714

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	70,66%	71,23%	67,53%	70,35%	71,04%	71,44%	70,94%	70,59%	70,28%	68,11%	69,03%	68,70%	70,40%
1 cuota en mora	14,94%	14,57%	16,52%	14,62%	14,65%	14,70%	15,82%	15,11%	16,28%	16,93%	16,09%	15,63%	14,76%
2 cuota en mora	8,82%	7,98%	9,17%	8,67%	8,67%	7,62%	7,25%	8,93%	9,01%	9,86%	10,35%	10,18%	8,38%
3 cuota en mora	3,44%	4,01%	3,24%	3,64%	2,58%	2,84%	2,49%	2,48%	2,00%	1,86%	2,27%	3,10%	3,01%
4 cuota en mora	0,90%	0,56%	2,02%	0,68%	1,50%	0,95%	1,29%	0,69%	0,87%	1,44%	0,80%	0,87%	1,88%
5 cuota en mora	0,43%	0,62%	0,56%	0,90%	0,27%	1,03%	0,21%	0,83%	0,65%	0,71%	0,42%	0,54%	0,47%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,81%	1,03%	0,97%	1,13%	1,30%	1,41%	2,00%	1,38%	0,90%	1,09%	1,04%	0,99%	1,09%
Activos en liquidación	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,12%
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%

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	894	903	855	880	880	878	872	861	855	825	839	836	854
1 cuota en mora	185	180	205	179	180	181	186	185	195	204	191	184	172
2 cuota en mora	110	99	110	108	105	91	91	106	108	114	120	117	100
3 cuota en mora	42	49	40	42	36	37	32	30	25	24	26	35	35
4 cuota en mora	10	6	25	9	18	14	16	10	12	19	11	10	20
5 cuota en mora	4	6	5	12	3	12	5	10	7	8	5	7	6
6 y mas cuotas en mora(1)	8	10	9	10	13	14	21	15	10	12	12	12	12
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
TOTAL	1253	1253	1249	1240	1235	1227	1223	1217	1212	1206	1204	1201	1199

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	71,35%	72,07%	68,45%	70,97%	71,26%	71,56%	71,30%	70,75%	70,54%	68,41%	69,68%	69,61%	71,23%
1 cuota en mora	14,76%	14,37%	16,41%	14,44%	14,57%	14,75%	15,21%	15,20%	16,09%	16,92%	15,86%	15,32%	14,35%
2 cuota en mora	8,78%	7,90%	8,81%	8,71%	8,50%	7,42%	7,44%	8,71%	8,91%	9,45%	9,97%	9,74%	8,34%
3 cuota en mora	3,35%	3,91%	3,20%	3,39%	2,91%	3,02%	2,62%	2,47%	2,06%	1,99%	2,16%	2,91%	2,92%
4 cuota en mora	0,80%	0,48%	2,00%	0,73%	1,46%	1,14%	1,31%	0,82%	0,99%	1,58%	0,91%	0,83%	1,67%
5 cuota en mora	0,32%	0,48%	0,40%	0,97%	0,24%	0,98%	0,41%	0,82%	0,58%	0,66%	0,42%	0,58%	0,50%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,64%	0,80%	0,72%	0,81%	1,05%	1,14%	1,72%	1,23%	0,83%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,08%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,59% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,44%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 29,34% y 2,14% respectivamente.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	26.408	-	7.939	43.306	38.895	70.761	16.291	16.291	15.382	37.434	7.608	13.562	7.415
Total Prepagos	26.408	-	7.939	43.306	38.895	70.761	16.291	16.291	15.382	37.434	7.608	13.562	7.415
Prepagos Acumulados	2.985.453	2.985.453	2.993.392	3.036.698	3.075.593	3.146.354	3.162.646	3.178.937	3.194.319	3.231.753	3.239.361	3.252.924	3.260.339

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

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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%
Prepagos Totales	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,03%	0,06%	0,03%
Total Prepagos	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%	0,14%	0,06%	0,03%
Prepagos Acumulados	12,55%	12,55%	12,58%	12,76%	12,93%	13,23%	13,29%	13,36%	13,43%	13,58%	13,62%	13,67%	13,70%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	-	3	6	4	7	3	3	4	5	2	2	2
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	2	2
Prepagos Acumulados	281	284	286	290	292	294	298	303	308	310	312	314	316

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

Prepago	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%
Total Prepagos	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%	0,12%	0,12%	0,12%
Prepagos Acumulados	16,38%	16,56%	16,68%	16,91%	17,03%	17,14%	17,38%	17,67%	17,96%	18,08%	18,19%	18,31%	18,43%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	9,75%	0,00%	11,36%	9,80%	10,22%	10,22%	10,82%	9,92%	10,54%	9,80%	10,71%	9,88%	12,89%
Plazo Transcurrido	144	-	148	143	144	151	144	154	150	150	161	154	162
Plazo Remanente	84	-	76	89	94	84	89	54	70	88	77	84	53

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

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,70% y a diciembre de 2017 fue de 12,55%. 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.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A diciembre 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,79% y a diciembre 2017 un 1,89%, 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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%
Relación Deuda/Garantía	43,13%	42,78%	42,45%	42,20%	41,81%	41,45%	41,15%	40,92%	40,64%	40,27%	39,94%	39,58%	39,22%
Plazo Transcurrido	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
Plazo Remanente	92	91	90	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 39,22% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepagó ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	5.455.690	4.993.303	4.993.303	4.993.303	4.608.811	4.608.811	4.608.811	4.035.898	4.035.898	4.035.898	3.688.589	3.688.589	3.688.589
Saldo Insoluto Total	15.508.888	15.060.676	15.060.676	15.060.676	14.702.350	14.702.350	14.702.350	14.129.754	14.129.754	14.129.754	13.815.735	13.815.735	13.815.735
Valor Par Preferente	5.509.433	5.009.694	5.026.092	5.042.491	4.623.942	4.639.077	4.654.211	4.049.161	4.062.415	4.075.669	3.700.692	3.712.805	3.729.382
Valor Par Total	15.661.676	15.110.115	15.159.579	15.209.042	14.750.637	14.798.922	14.847.207	14.176.188	14.222.594	14.268.999	13.861.100	13.906.475	13.968.566

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	1,94	2,11	2,08	2,06	2,20	2,16	2,14	2,42	2,39	2,36	2,56	2,53	2,50
Razón Activos/Pasivos Total	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,67	0,69	0,68	0,67	0,68	0,67	0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,96	2,11	2,09	2,07	2,22	2,20	2,18	2,43	2,40	2,38	2,56	2,54	2,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,39	1,50	1,41	1,46	1,58	1,58	1,56	1,71	1,69	1,63	1,77	1,75	1,78

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,78 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,52 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

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	112.670	107.017	105.500	102.917	46.001	114.137	99.176	105.424	105.419	99.036	99.037	106.889	97.660
Ingresos deudores morosos	70.861	57.738	58.587	66.287	47.012	140.149	58.966	72.680	69.295	59.607	70.706	64.694	56.063
Ingresos por prepago	26.955	-	8.082	44.216	39.476	74.601	16.833	16.168	24.991	37.910	7.602	13.522	7.430

I.10.2 Egresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	16.489	20.801	10.180	20.652	19.346	13.565	23.861	24.885	57.262	10.396	20.819	16.301	13.339
pago ordinario de capital	0	140.704	0	0	134.248	0	0	127.676	0	0	115.969	0	0
Pago ordinario de interes	0	53.749	0	0	49.477	0	0	45.345	0	0	39.656	0	0
pago extra. pref	0	321.683	0	0	252.438	0	0	444.487	0	0	230.419	0	0
intereses subord.	0	8.922	0	0	8.221	0	0	7.525	0	0	59.374	0	0
capital subord.	0	75.957	0	0	65.225	0	0	91.480	0	0	6.615	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.