

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-10

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-10, al 30 de junio de 2018 y 2017 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

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

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-10, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del Auditor**

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

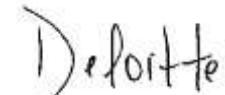
### **Conclusión**

Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 30 de junio 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.

  
Agosto 13, 2018  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza.

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
11.010	Disponible		762.774	719.569
11.020	Valores negociables		79.777	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.916.327	2.019.508
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.936.171	2.043.602
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(19.844)	(24.094)
11.200	Otros activos circulantes		128.156	125.790
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.887.034</b>	<b>2.864.867</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.577.115	11.399.744
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.577.115	11.399.744
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>9.577.115</b>	<b>11.399.744</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.464.149</b>	<b>14.264.611</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.396	11.748
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	795
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		404	405
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.212	1.214
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		168.120	102.967
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		65.670	22.059
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		882.972	723.902
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.130.524</b>	<b>863.090</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		13.576.890	15.464.917
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>13.576.890</b>	<b>15.464.917</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.112.194)	(1.984.332)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.112.194)	(1.984.332)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(131.071)	(79.064)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(2.243.265)</b>	<b>(2.063.396)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>12.464.149</b>	<b>14.264.611</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  
NO AUDITADO**

(cifras en miles de pesos)

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-06-2018	01-01-2017 30-06-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	265.329	337.655
35.120	Intereses por inversiones	2.360	3.862
35.130	Reajustes por activos securitizados	160.731	166.032
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	21.511	30.384
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>449.931</b>	<b>537.933</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(50.022)	(51.919)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(8.198)	(8.210)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(873)	(800)
35.225	Remuneración banco pagador	(810)	(812)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.431)	(2.434)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(289.711)	(323.257)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(195.643)	(195.003)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(10.351)	(11.786)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(34.251)	(31.521)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.038)	(17.249)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(601.328)</b>	<b>(642.991)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	20.326	25.994
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>	<b>(131.071)</b>	<b>(79.064)</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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 y 2017.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,0%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,5	1,3

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.158,77 y \$26.655,09, al 30 de junio 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 periodo.

**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\$19.844 y M\$24.094 por los periodos terminados al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.396 (M\$11.748 al 30 de junio de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	260	185
Cuentas de resultados	IPC	1.075	344
Déficit acumulados	IPC	18.991	25.465
Totales		20.326	25.994

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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	\$	79.777	-
Totales		79.777	-

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	309	344	62.995	73.087
4 o más	42	34	38.206	38.152
Totales	351	378 (a)	101.201	111.239

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.223 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2018 (1.285 al 30 de junio 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 83 meses (98 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	Transferencia %
Valor par	1.644.219	1.703.531	8.132.996	9.502.738	9.777.215	11.206.269	10,38
Aj. Tasa valorización	291.952	340.071	1.444.119	1.897.006	1.736.071	2.237.077	4,9
Prov. Activos securitizados	(19.844)	(24.094)	-	-	(19.844)	(24.094)	
Totales	1.916.327	2.019.508	9.577.115	11.399.744	11.493.442	13.419.252	

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

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	21.691	8.856
Activos Securitizados en mora (b)	101.201	111.239
Otros	5.264	5.695
<b>Totales</b>	<b>128.156</b>	<b>125.790</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 recuperó histórico, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de junio de 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)	6.643	6.989
Administración maestra (b)	4.753	4.759
<b>Totales</b>	<b>11.396</b>	<b>11.748</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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	-	8.723
Seguros	62.825	8.717
Otros	2.845	4.619
<b>Totales</b>	<b>65.670</b>	<b>22.059</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 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.051.092	826.869	nacional
Obligaciones por prepago								(168.120)	(102.967)	
Total porción corto plazo								882.972	723.902	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	229.625	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	3.534.399	5.480.093	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	38.126	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	760.916	1.047.182	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	65.960	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.881.394	1.811.682	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	26.384	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	752.552	724.673	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	67.426	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.923.219	1.851.948	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	165.633	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.724.410	4.549.339	nacional
Obligaciones por prepago										
Total largo plazo								13.576.890	15.464.917	

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 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 periodo, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-06-2018		30-06-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(2.093.203)	-	(1.920.458)	-
Revalorización de excedentes	(18.991)	-	(24.966)	-
Déficit del ejercicio	-	(131.071)	-	(77.514)
Saldo final	(2.112.194)	(131.071)	(1.945.424)	(77.514)
Saldo actualizado	-	-	(1.984.332)	(79.064)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(3.877)	(9.935)
Seguros	(a)	-	(1.038)
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(5.161)	(6.276)
Totales		(9.038)	(17.249)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	0	8.659
Ventas de viviendas	17.979	21.725
Bienes recuperados	-	0
Otros	3.532	-
<b>Totales</b>	<b>21.511</b>	<b>30.384</b>

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

El detalle al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$		
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(40.490)	(42.373)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.532)	(9.546)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.431)	(2.434)
Remuneración banco pagador	(4)	(810)	(812)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(873)	(800)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.198)	(8.210)
<b>Totales</b>		<b>(62.334)</b>	<b>(64.175)</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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2018	30-06-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	762.774	719.569
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	79.777	0
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.936.171	2.043.602
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(19.844)	(24.094)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	128.156	125.790
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.577.115	11.399.744
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	950.863	821.265
	\$REAJUSTABLES	11513.286	13.443.346
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.464.149</b>	<b>14.264.611</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2018	30-06-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.396	11.748
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	0	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	795
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	404	405
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.212	1.214
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	168.120	102.967
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	65.670	22.059
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	882.972	723.902
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	233.790	125.026
	\$REAJUSTABLES	896.734	738.064
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.130.524</b>	<b>863.090</b>



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2018**

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	995.159	4,0%	1.056.746	4,0%	1.482.494	4,0%	-	-	3.534.399
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	760.916	4,0%	760.916
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.881.394	4,0%	1.881.394
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	752.552	4,0%	752.552
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.923.219	4,0%	1.923.219
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.724.410	4,0%	4.724.410
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>995.159</b>		<b>1.056.746</b>		<b>1.482.494</b>		<b>10.042.491</b>		<b>13.576.890</b>

**30-06-2017**

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	1.559.562	4,0%	1.441.894	4,0%	2.478.637	4,0%	-	4,0%	5.480.093
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.047.182	4,0%	1.047.182
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.811.682	4,0%	1.811.682
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	724.673	4,0%	724.673
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.851.948	4,0%	1.851.948
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.549.339	4,0%	4.549.339
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.559.562</b>		<b>1.441.894</b>		<b>2.478.637</b>		<b>9.984.824</b>		<b>15.464.917</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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	55.647	117.944	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	707.127	601.626	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	79.777	0	Cumple

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio 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 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 periodo 2018.

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 periodo 2017.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

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.

**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 intermedios no auditados 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 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$707.069.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 13 de agosto de 2018, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

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

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

## 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	1223
Saldo Insoluto Total	23.439.404	9.723.984
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.367	9.148
Tasa de Originación	10,39%	10,29%
Plazo Transcurrido	19	148
Plazo Remanente	212	87
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	41,15%

### 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	1223

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	167.193	1.726	1.726	222	90	4,00%
BSECS-10B	141.000	27.744	705	705	222	90	4,00%
BSECS-10C	45.000	68.598	225	225	222	90	4,00%
BSECS-10D	18.000	27.439	90	90	222	90	4,00%
BSECS-10E	46.000	70.123	230	230	222	90	4,00%
BSECS-10F	113.000	172.258	565	565	222	90	4,00%

\* Series emitidas y no colocadas

### 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	A
BSECS-10E	BB	A	B	B+
BSECS-10F	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	7.757.604	7.702.146	7.559.263	7.374.285	7.644.189	7.445.115	7.380.151	7.378.983	6.924.807	7.123.773	7.094.495	7.020.759	6.897.975
1 cuota en mora	1.757.851	1.811.327	1.886.068	1.936.529	1.501.255	1.712.333	1.560.163	1.509.756	1.694.381	1.480.750	1.462.961	1.444.466	1.538.436
2 cuota en mora	956.097	974.402	793.797	957.157	995.179	837.739	921.253	826.360	940.128	877.391	865.441	748.659	705.205
3 cuota en mora	333.157	263.440	375.551	259.040	292.093	336.470	359.419	415.719	332.260	368.925	257.845	279.301	241.985
4 cuota en mora	97.120	85.414	104.181	76.316	62.574	107.169	94.132	57.631	206.678	69.146	149.672	93.779	125.501
5 cuota en mora	84.790	26.290	54.698	69.689	48.451	16.214	44.948	63.796	56.979	91.009	26.616	101.139	20.342
6 y mas cuotas en mora(1)	142.421	160.508	109.857	110.319	131.367	110.373	84.518	106.680	99.401	114.637	129.656	138.944	194.538
Activos en liquidación	11.233	11.233	11.233	11.233	22.742	11.233	20.755	20.755	20.755	20.755	25.444	25.444	25.444
TOTAL	11.129.039	11.023.527	10.883.415	10.783.335	10.675.108	10.565.413	10.444.584	10.358.925	10.254.636	10.125.631	9.986.687	9.827.048	9.723.980

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

##### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	69,71%	69,87%	69,46%	68,39%	71,61%	70,47%	70,66%	71,23%	67,53%	70,35%	71,04%	71,44%	70,94%
1 cuota en mora	15,80%	16,43%	17,33%	17,96%	14,06%	16,21%	14,94%	14,57%	16,52%	14,62%	14,65%	14,70%	15,82%
2 cuota en mora	8,59%	8,84%	7,29%	8,88%	9,32%	7,93%	8,82%	7,98%	9,17%	8,67%	8,67%	7,62%	7,25%
3 cuota en mora	2,99%	2,39%	3,45%	2,40%	2,74%	3,18%	3,44%	4,01%	3,24%	3,64%	2,58%	2,84%	2,49%
4 cuota en mora	0,87%	0,77%	0,96%	0,71%	0,59%	1,01%	0,90%	0,56%	2,02%	0,68%	1,50%	0,95%	1,29%
5 cuota en mora	0,76%	0,24%	0,50%	0,65%	0,45%	0,15%	0,43%	0,62%	0,56%	0,90%	0,27%	1,03%	0,21%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,28%	1,46%	1,01%	1,02%	1,23%	1,04%	0,81%	1,03%	0,97%	1,13%	1,30%	1,41%	2,00%
Activos en liquidación	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,21%	0,11%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,25%	0,26%	0,26%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	907	906	893	882	918	894	894	903	855	880	880	878	872
1 cuota en mora	202	205	218	221	176	205	185	180	205	179	180	181	186
2 cuota en mora	103	108	88	108	111	100	110	99	110	108	105	91	91
3 cuota en mora	39	32	42	30	34	36	42	49	40	42	36	37	32
4 cuota en mora	10	9	13	9	7	12	10	6	25	9	18	14	16
5 cuota en mora	9	3	6	8	5	2	4	6	5	12	3	12	5
6 y mas cuotas en mora(1)	15	17	12	11	13	10	8	10	9	10	13	14	21
Activos en liquidación	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1285	1280	1272	1269	1264	1259	1253	1253	1249	1240	1235	1227	1223

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

### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Al día	70,58%	70,78%	70,20%	69,50%	72,63%	71,01%	71,35%	72,07%	68,45%	70,97%	71,26%	71,56%	71,30%
1 cuota en mora	15,72%	16,02%	17,14%	17,42%	13,92%	16,28%	14,76%	14,37%	16,41%	14,44%	14,57%	14,75%	15,21%
2 cuota en mora	8,02%	8,44%	6,92%	8,51%	8,78%	7,94%	8,78%	7,90%	8,81%	8,71%	8,50%	7,42%	7,44%
3 cuota en mora	3,04%	2,50%	3,30%	2,36%	2,69%	2,86%	3,35%	3,91%	3,20%	3,39%	2,91%	3,02%	2,62%
4 cuota en mora	0,78%	0,70%	1,02%	0,71%	0,55%	0,95%	0,80%	0,48%	2,00%	0,73%	1,46%	1,14%	1,31%
5 cuota en mora	0,70%	0,23%	0,47%	0,63%	0,40%	0,16%	0,32%	0,48%	0,40%	0,97%	0,24%	0,98%	0,41%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,17%	1,33%	0,94%	0,87%	1,03%	0,79%	0,64%	0,80%	0,72%	0,81%	1,05%	1,14%	1,72%
Activos en liquidación	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
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 junio de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,5%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 30,29% y 2,91% respectivamente.

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

### **I.4 Activos Prepagados**

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

Prepago	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	35.035	21.102	55.431	15.453	11.624	24.579	26.018	-	7.822	42.666	38.321	69.717	16.051
Total Prepagos	17.436	21.102	55.431	15.453	11.624	24.579	26.018	-	7.822	42.666	38.321	69.717	16.051
Prepagos Acumulados	2.787.164	2.808.266	2.863.697	2.879.151	2.890.775	2.915.353	2.941.371	2.941.371	2.949.193	2.991.859	3.030.180	3.099.897	3.115.948

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

Prepago	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%
Total Prepagos	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,14%	0,30%	0,07%
Prepagos Acumulados	11,89%	11,98%	12,22%	12,28%	12,33%	12,44%	12,55%	12,55%	12,58%	12,76%	12,93%	13,23%	13,29%

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	4	2	7	2	2	4	3	-	3	6	4	7	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	4	7	3
Prepagos Acumulados	263	266	268	272	274	276	280	285	290	292	296	303	306

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
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	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%
Total Prepagos	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%
Prepagos Acumulados	15,34%	15,51%	15,63%	15,86%	15,98%	16,09%	16,33%	16,62%	16,91%	17,03%	17,26%	17,67%	17,84%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	
Tasa de Originacion	10,14%	9,64%	10,19%	11,23%	10,88%	11,09%	9,75%	0,00%	11,36%	9,80%	10,22%	10,22%	10,82%
Plazo Transcurrido	135	139	138	146	144	146	144	-	148	143	144	151	144
Plazo Remanente	103	99	89	78	73	88	84	-	76	89	94	84	89

## 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 junio de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,29% y a junio de 2017 fue de 11,89%. 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 ser 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
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Activos en Proceso Judicial	651.241	537.898	441.162	516.641	469.304	430.497	442.050	457.104	406.689	409.943	455.174	445.895	436.537	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	11.233	11.233	11.233	11.233	22.742	11.233	20.755	20.755	20.755	20.755	25.444	25.444	25.444	
Activos Liquidados	1.919.668	1.919.668	1.919.668	1.919.668	1.919.668	1.931.177	1.931.177	1.931.177	1.931.177	1.931.177	1.940.699	1.940.699	1.940.699	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Activos en Proceso Judicial	2,78%	2,29%	1,88%	2,20%	2,00%	1,84%	1,89%	1,95%	1,74%	1,75%	1,94%	1,90%	1,86%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,10%	0,05%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,11%	0,11%	0,11%	
Activos Liquidados	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,28%	8,28%	8,28%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Activos en Proceso Judicial	69	58	49	55	50	46	45	47	40	45	53	53	51	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	151	151	151	151	151	152	152	152	152	152	153	153	153	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Activos en Proceso Judicial	4,02%	3,38%	2,86%	3,21%	2,92%	2,68%	2,62%	2,74%	2,33%	2,62%	3,09%	3,09%	2,97%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,92%	8,92%	8,92%	

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

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

A junio 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,86% y a junio 2017 un 2,78%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

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

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

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

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%
Relación Deuda/Garantía	44,84%	44,57%	44,29%	43,99%	43,73%	43,44%	43,13%	42,78%	42,45%	42,20%	41,81%	41,45%	41,15%	41,15%
Plazo Transcurrido	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	148
Plazo Remanente	98	97	96	95	94	93	92	91	90	90	89	88	87	87

## I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 41,15% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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	6.236.341	5.782.661	5.782.661	5.782.661	5.375.135	5.375.135	5.375.135	4.919.574	4.919.574	4.919.574	4.540.760	4.540.760	4.540.760
Saldo Insoluto Total	16.109.341	15.667.821	15.667.821	15.667.821	15.279.893	15.279.893	15.279.893	14.838.299	14.838.299	14.838.299	14.485.264	14.485.264	14.485.264
Valor Par Preferente	6.297.773	5.801.664	5.820.655	5.839.646	5.392.780	5.410.432	5.428.084	4.935.723	4.951.880	4.968.037	4.555.667	4.570.579	4.599.114
Valor Par Total	16.268.052	15.719.296	15.770.753	15.822.209	15.330.060	15.380.242	15.430.425	14.887.008	14.935.741	14.984.474	14.532.838	14.580.410	14.671.442

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,78	1,91	1,88	1,86	1,99	1,97	1,94	2,11	2,08	2,06	2,20	2,16	2,14
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,70	0,69	0,69	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,80	1,91	1,90	1,88	1,99	1,98	1,96	2,11	2,09	2,07	2,22	2,20	2,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,26	1,34	1,32	1,29	1,43	1,40	1,39	1,50	1,41	1,46	1,58	1,58	1,56

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,56 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,18 al cierre de estos estados financieros.

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

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	103.016	112.733	111.780	106.280	105.206	108.020	111.007	105.437	103.942	101.397	45.322	112.451	98.002
Ingresos deudores morosos	58.213	78.532	67.707	64.312	63.015	66.030	69.815	56.885	57.722	65.308	46.318	138.080	58.268
Ingresos por prepago	35.404	21.403	56.015	15.753	12.178	24.863	26.557	-	7.963	43.564	38.893	73.500	16.634

**I.10.2 Egresos**

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	21.904	24.163	21.156	15.977	17.897	16.563	16.245	20.494	10.030	20.347	19.060	13.365		23.578
pago ordinario de capital	0	212.084	0	0	201.168	0	0	138.627	0	0	132.266	0		0
Pago ordinario de interes	0	61.603	0	0	57.028	0	0	52.956	0	0	48.746	0		0
pago extra. pref	0	242.798	0	0	206.747	0	0	316.934	0	0	248.711	0		0
intereses subord.	0	10.620	0	0	9.471	0	0	8.790	0	0	64.262	0		0
capital subord.	0	75.115	0	0	68.401	0	0	74.836	0	0	8.099	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.