

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

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

	<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2018</b>	<b>31-03-2017</b>
11.010	Disponible		637.049	750.907
11.020	Valores negociables		87.873	38.809
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.943.561	2.025.131
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.958.871	2.046.704
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(15.310)	(21.573)
11.200	Otros activos circulantes		125.440	120.242
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.793.923</b>	<b>2.935.089</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.001.338	11.749.240
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.001.338	11.749.240
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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>10.001.338</b>	<b>11.749.240</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.795.261</b>	<b>14.684.329</b>
	<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2018</b>	<b>31-03-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.407	11.714
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.068	6.075
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	398
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		401	402
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.181	1.205
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		59.104	128.032
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		62.968	14.678
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		638.482	1.003.961
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>779.986</b>	<b>1.166.465</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		14.181.041	15.498.707
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>14.181.041</b>	<b>15.498.707</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.095.449)	(1.970.621)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.095.449)	(1.970.621)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(70.317)	(10.222)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(2.165.766)</b>	<b>(1.980.843)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>12.795.261</b>	<b>14.684.329</b>

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

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

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

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 31-03-2018	01-01-2017 31-03-2017
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		132.110	180.091
35.120	Intereses por inversiones		1.044	2.135
35.130	Reajustes por activos securitizados		76.719	65.339
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		1.863	25.339
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>211.736</b>	<b>272.904</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(24.950)	(25.853)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.061)	(4.071)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(376)	(399)
35.225	Remuneración banco pagador		(402)	(403)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.206)	(1.209)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(145.407)	(162.798)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(92.301)	(77.150)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(3.742)	(3.543)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(9.219)	(17.310)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.856)	(2.337)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(284.520)</b>	<b>(295.073)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		2.467	11.947
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>		<b>(70.317)</b>	<b>(10.222)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 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 cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,0%.

**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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre 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	2,0	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$26.966,89 y \$26.471,94, al 31 de marzo 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\$15.310 y M\$21.573 por los periodos terminados al 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.407 (M\$11.714 al 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	113	121
Cuentas de resultados	IPC	108	73
Déficit acumulados	IPC	2.246	11.753
Totales		2.467	11.947

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo 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	\$	87.873	38.809
Totales		87.873	38.809

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 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	328	323	71.663	69.391
4 o más	32	36	30.685	35.886
<b>Totales</b>	<b>360</b>	<b>359 (a)</b>	<b>102.348</b>	<b>105.277</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.249 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2017 (1.294 al 31 de marzo 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 90 meses (101 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	1.655.695	1.698.158	8.453.422	9.748.388	10.109.117	11.446.546	10,38
Aj. Tasa valorización	303.176	348.546	1.547.916	2.000.852	1.851.092	2.349.398	4,9
Prov. Activos securitizados	(15.310)	(21.573)	-	-	(15.310)	(21.573)	
<b>Totales</b>	<b>1.943.561</b>	<b>2.025.131</b>	<b>10.001.338</b>	<b>11.749.240</b>	<b>11.944.899</b>	<b>13.774.371</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	17.979	8.792
Activos Securitizados en mora (b)	102.348	105.277
Otros	5.113	6.173
<b>Totales</b>	<b>125.440</b>	<b>120.242</b>

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

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

Al 31 de marzo de 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)	6.688	6.988
Administración maestra (b)	4.719	4.726
<b>Totales</b>	<b>11.407</b>	<b>11.714</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	2018	2017
Facturas por pagar	52.887	5.943
Seguros	10.081	8.735
<b>Totales</b>	<b>62.968</b>	<b>14.678</b>

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

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2018	M\$ 2017	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	697.586	1.131.993	nacional
Obligaciones por prepago								(59.104)	(128.032)	
Total porción corto plazo								638.482	1.003.961	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	246.620	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.235.351	5.592.696	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	41.063	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	819.592	1.119.681	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	65.316	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.849.883	1.781.000	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	26.127	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	739.964	712.416	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	66.768	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.890.997	1.820.592	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	164.017	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.645.254	4.472.322	nacional
Total largo plazo								14.181.041	15.498.707	

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

RUBRO	31-03-2018		31-03-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(2.093.203)	-	(1.920.458)	-
Revalorización de excedentes	(2.246)	-	(11.523)	-
Déficit del ejercicio	-	(70.317)	-	(10.022)
Saldo final	(2.095.449)	(70.317)	(1.931.981)	(10.022)
Saldo actualizado	-	-	(1.970.621)	(10.222)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle		M\$	
		2018	2017
Legales y notariales	(a)	(262)	(50)
Seguros	(a)	-	153
Otros gastos	(a)	(2.594)	(2.134)
Totales		(2.856)	(2.337)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	-	2.966
Ventas de viviendas	-	21.523
Otros	1.863	850
<b>Totales</b>	<b>1.863</b>	<b>25.339</b>

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

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

Gastos devengados	M\$		
		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(20.223)	(21.112)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.727)	(4.741)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.206)	(1.209)
Remuneración banco pagador	(4)	(402)	(403)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(376)	(399)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.061)	(4.071)
<b>Totales</b>		<b>(30.995)</b>	<b>(31.935)</b>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

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

Al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo de 2018 y 2017

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2018	31-03-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$ NO REAJUSTABLES	637.049	750.907
VALORES NEGOCIABLES	\$ NO REAJUSTABLES	87.873	38.809
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$ REAJUSTABLES	1958.871	2.046.704
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$ NO REAJUSTABLES	(15.310)	(21573)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$ NO REAJUSTABLES	125.440	120.242
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$ REAJUSTABLES	10.001.338	11.749.240
TOTAL ACTIVOS			
	\$ NO REAJUSTABLES	835.052	888.385
	\$ REAJUSTABLES	11.960.209	13.795.944
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.795.261</b>	<b>14.684.329</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2018	31-03-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$ REAJUSTABLES	11.407	11.714
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$ REAJUSTABLES	6.068	6.075
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$ REAJUSTABLES	375	398
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$ REAJUSTABLES	401	402
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$ REAJUSTABLES	1.181	1.205
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$ NO REAJUSTABLES	59.104	128.032
OTROS ACREEDORES	\$ NO REAJUSTABLES	62.968	14.678
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$ REAJUSTABLES	638.482	1.003.961
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$ NO REAJUSTABLES	122.072	142.710
	\$ REAJUSTABLES	657.914	1.023.755
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>779.986</b>	<b>1.166.465</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

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

**c) Pasivos largo plazo**

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							
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.156.847	4,0%	1.228.450	4,0%	1.850.054	4,0%	-	-	4.235.351
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	819.592	4,0%	819.592
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.849.883	4,0%	1.849.883
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	739.964	4,0%	739.964
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.890.997	4,0%	1.890.997
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.645.254	4,0%	4.645.254
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.156.847</b>		<b>1.228.450</b>		<b>1.850.054</b>		<b>9.945.690</b>		<b>14.181.041</b>

**31-03-2017**

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							
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.548.265	4,0%	1.431.455	4,0%	2.612.976	4,0%	-	4,0%	5.592.696
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.119.681	4,0%	1.119.681
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.781.000	4,0%	1.781.000
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	712.416	4,0%	712.416
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.820.592	4,0%	1.820.592
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.472.322	4,0%	4.472.322
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.548.265</b>		<b>1.431.455</b>		<b>2.612.976</b>		<b>9.906.011</b>		<b>15.498.707</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 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	Cumpliment
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	495.765	136.056	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	141.284	614.851	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	87.873	38.809	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo 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 periodo 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 marzo de 2018 y 2017

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 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.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1240
Saldo Insoluto Total	23.273.801	10.054.090
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.259	9.305
Tasa de Origenación	10,39%	10,29%
Plazo Transcurrido	19	145
Plazo Remanente	212	90
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	42,20%

#### 1.2 Antecedentes de Origenación 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	1240

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

#### 1.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	181.141	1.726	1.726	222	93	4,00%
BSECS-10B	141.000	30.096	705	705	222	93	4,00%
BSECS-10C	45.000	67.929	225	225	222	93	4,00%
BSECS-10D	18.000	27.172	90	90	222	93	4,00%
BSECS-10E	46.000	69.438	230	230	222	93	4,00%
BSECS-10F	113.000	170.577	565	565	222	93	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	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
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	
Al día	8.090.633	7.866.269	7.997.193	7.702.795	7.647.729	7.505.856	7.322.185	7.590.182	7.392.514	7.328.010	7.326.850	6.875.883	7.073.442
1 cuota en mora	1.641.825	1.678.311	1.457.453	1.745.432	1.798.530	1.872.743	1.922.847	1.490.649	1.700.235	1.549.140	1.499.089	1.682.410	1.470.289
2 cuota en mora	927.391	865.853	953.765	949.342	967.518	788.188	950.394	988.148	831.821	914.744	820.522	933.486	871.192
3 cuota en mora	358.768	539.446	361.006	330.803	261.579	372.898	257.210	290.029	334.093	356.880	412.782	329.913	366.318
4 cuota en mora	155.923	145.486	202.629	96.434	84.811	103.445	75.777	62.132	106.411	93.467	57.224	205.218	68.658
5 cuota en mora	38.374	62.320	64.127	84.191	26.104	54.311	69.197	48.109	16.099	44.630	63.345	56.577	90.366
6 y mas cuotas en mora(1)	156.785	129.711	132.327	141.414	159.374	109.081	109.540	130.439	109.593	83.921	105.926	98.699	113.827
Activos en liquidación	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	22.582	11.154	20.609	20.609	20.609	20.609
TOTAL	11.369.699	11.287.396	11.168.499	11.050.411	10.945.645	10.806.523	10.707.150	10.599.687	10.490.767	10.370.792	10.285.738	10.182.185	10.054.093

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	
Al día	71,16%	69,69%	71,60%	69,71%	69,87%	69,46%	68,39%	71,61%	70,47%	70,66%	71,23%	67,53%	70,35%
1 cuota en mora	14,44%	14,87%	13,05%	15,80%	16,43%	17,33%	17,96%	14,06%	16,21%	14,94%	14,57%	16,52%	14,62%
2 cuota en mora	8,16%	7,67%	8,54%	8,59%	8,84%	7,29%	8,88%	9,32%	7,93%	8,82%	7,98%	9,17%	8,67%
3 cuota en mora	3,16%	4,78%	3,23%	2,99%	2,39%	3,45%	2,40%	2,74%	3,18%	3,44%	4,01%	3,24%	3,64%
4 cuota en mora	1,37%	1,29%	1,81%	0,87%	0,77%	0,96%	0,71%	0,59%	1,01%	0,90%	0,56%	2,02%	0,68%
5 cuota en mora	0,34%	0,55%	0,57%	0,76%	0,24%	0,50%	0,65%	0,45%	0,15%	0,43%	0,62%	0,56%	0,90%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,38%	1,15%	1,18%	1,28%	1,46%	1,01%	1,02%	1,23%	1,04%	0,81%	1,03%	0,97%	1,13%
Activos en liquidación	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,21%	0,11%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	
Al día	935	911	936	907	906	893	882	918	894	894	903	855	880
1 cuota en mora	191	197	165	202	205	218	221	176	205	185	180	205	179
2 cuota en mora	93	91	106	103	108	88	108	111	100	110	99	110	108
3 cuota en mora	39	60	39	39	32	42	30	34	36	42	49	40	42
4 cuota en mora	15	15	22	10	9	13	9	7	12	10	6	25	9
5 cuota en mora	5	7	7	9	3	6	8	5	2	4	6	5	12
6 y mas cuotas en mora(1)	16	13	14	15	17	12	11	13	10	8	10	9	10
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1294	1294	1289	1285	1280	1272	1269	1264	1259	1253	1253	1249	1240

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	
Al día	72,26%	70,40%	72,61%	70,58%	70,78%	70,20%	69,50%	72,63%	71,01%	71,35%	72,07%	68,45%	70,97%
1 cuota en mora	14,76%	15,22%	12,80%	15,72%	16,02%	17,14%	17,42%	13,92%	16,28%	14,76%	14,37%	16,41%	14,44%
2 cuotas en mora	7,19%	7,03%	8,22%	8,02%	8,44%	6,92%	8,51%	8,78%	7,94%	8,78%	7,90%	8,81%	8,71%
3 cuotas en mora	3,01%	4,64%	3,03%	3,04%	2,50%	3,30%	2,36%	2,69%	2,86%	3,35%	3,91%	3,20%	3,39%
4 cuotas en mora	1,16%	1,16%	1,71%	0,78%	0,70%	1,02%	0,71%	0,55%	0,95%	0,80%	0,48%	2,00%	0,73%
5 cuotas en mora	0,39%	0,54%	0,54%	0,70%	0,23%	0,47%	0,63%	0,40%	0,16%	0,32%	0,48%	0,40%	0,97%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,24%	1,00%	1,09%	1,17%	1,33%	0,94%	0,87%	1,03%	0,79%	0,64%	0,80%	0,72%	0,81%
Activos en liquidación	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	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.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,65% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,71%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,84% y 3,09% respectivamente.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	38.576	-	35.866	34.787	20.953	55.039	15.344	11.542	24.405	25.834	-	7.766	42.365
Total Prepagos	17.313	-	35.866	34.787	20.953	55.039	15.344	11.542	24.405	25.834	-	7.766	42.365
Prepagos Acumulados	2.696.819	2.696.819	2.732.685	2.767.472	2.788.425	2.843.465	2.858.809	2.870.351	2.894.756	2.920.590	2.920.590	2.928.357	2.970.722

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

Prepago	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%
Total Prepagos	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%	0,14%	0,03%	0,18%
Prepagos Acumulados	11,59%	11,59%	11,74%	11,89%	11,98%	12,22%	12,28%	12,33%	12,44%	12,55%	12,55%	12,58%	12,76%

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

Prepago	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	-	4	4	2	7	2	2	4	3	-	3	6
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	-	3	6
Prepagos Acumulados	254	257	259	263	265	267	271	276	281	283	283	286	292

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

Prepago	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%
Total Prepagos	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%
Prepagos Acumulados	14,81%	14,99%	15,10%	15,34%	15,45%	15,57%	15,80%	16,09%	16,38%	16,50%	16,50%	16,68%	17,03%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes Cierre EEFF
	Tasa de Originación	8,72%	0,00%	10,10%	10,14%	9,64%	10,19%	11,23%	10,88%	11,09%	9,75%	0,00%	11,36%
Plazo Transcurrido	134	-	138	135	139	138	146	144	146	144	-	148	143
Plazo Remanente	104	-	100	103	99	89	78	73	88	84	-	76	89

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

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

A marzo de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 12,76% y a marzo de 2017 fue de 11,59%. 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
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Activos en Proceso Judicial	737.259	765.661	717.035	646.640	534.098	438.045	512.991	465.988	427.455	438.927	453.874	403.816	407.047	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	11.154	22.582	11.154	20.609	20.609	20.609	20.609	
Activos Liquidados	1.906.105	1.906.105	1.906.105	1.906.105	1.906.105	1.906.105	1.906.105	1.906.105	1.917.533	1.917.533	1.917.533	1.917.533	1.917.533	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Activos en Proceso Judicial	3,17%	3,29%	3,08%	2,78%	2,29%	1,88%	2,20%	2,00%	1,84%	1,89%	1,95%	1,74%	1,75%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,10%	0,05%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	
Activos Liquidados	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Activos en Proceso Judicial	74	78	75	69	58	49	55	50	46	45	47	40	45	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	151	151	151	151	151	151	151	151	152	152	152	152	152	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Activos en Proceso Judicial	4,31%	4,55%	4,37%	4,02%	3,38%	2,86%	3,21%	2,92%	2,68%	2,62%	2,74%	2,33%	2,62%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	

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

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

A marzo 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,75% y a marzo 2017 un 3,17%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

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

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

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

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%
Relación Deuda/Garantía	45,85%	45,52%	45,20%	44,84%	44,57%	44,29%	43,99%	43,73%	43,44%	43,13%	42,78%	42,45%	42,20%
Plazo Transcurrido	101	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
Plazo Remanente	46	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	90

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 42,2% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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	6.650.566	6.192.281	6.192.281	6.192.281	5.741.806	5.741.806	5.741.806	5.337.159	5.337.159	5.337.159	4.884.817	4.884.817	4.884.817
Saldo Insoluto Total	16.447.390	15.995.526	15.995.526	15.995.526	15.557.126	15.557.126	15.557.126	15.171.939	15.171.939	15.171.939	14.733.465	14.733.465	14.733.465
Valor Par Preferente	6.716.100	6.212.608	6.232.943	6.253.278	5.760.674	5.779.531	5.798.388	5.354.679	5.372.207	5.389.734	4.900.852	4.916.894	4.940.850
Valor Par Total	16.609.456	16.048.051	16.100.584	16.153.117	15.608.238	15.659.331	15.710.423	15.221.751	15.271.579	15.321.407	14.781.830	14.830.219	14.902.475

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57		2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57		2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,71	1,82	1,80	1,78	1,91	1,88	1,86	1,99	1,97	1,94	2,11	2,08		2,06
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,69	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69		0,68
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,73	1,83	1,81	1,80	1,91	1,90	1,88	1,99	1,98	1,96	2,11	2,09		2,07
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,24	1,28	1,30	1,26	1,34	1,32	1,29	1,43	1,40	1,39	1,50	1,41		1,46

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,46 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,07.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	118.627	111.973	115.775	102.288	111.937	110.990	105.529	104.463	107.256	110.223	104.692	103.208		100.842
Ingresos deudores morosos	74.522	61.860	62.730	57.802	77.977	67.229	63.857	62.569	65.563	69.322	56.483	57.314		64.951
Ingresos por prepago	38.544	-	36.158	35.154	21.252	55.619	15.642	12.092	24.687	26.370	-	7.906		43.325

### **I.10.2 Egresos**

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	32.947	23.201	16.963	21.749	23.992	21.006	15.864	17.771	16.446	16.130	20.349	9.959		20.236
pago ordinario de capital	0	219.630	0	0	210.585	0	0	199.747	0	0	137.647	0		0
Pago ordinario de interes	0	65.318	0	0	61.168	0	0	56.625	0	0	52.582	0		0
pago extra. pref	0	237.200	0	0	241.083	0	0	205.286	0	0	314.694	0		0
intereses subord.	0	10.874	0	0	10.545	0	0	9.405	0	0	74.307	0		0
capital subord.	0	78.945	0	0	74.584	0	0	67.917	0	0	8.728	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.