

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
11.010	Disponible		486.971	566.596
11.020	Valores negociables		150.754	152.400
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.906.650	2.011.735
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.920.733	2.029.853
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(14.083)	(18.118)
11.200	Otros activos circulantes		129.865	118.392
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.674.240	2.849.123
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.218.452	11.008.621
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.218.452	11.008.621
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		9.218.452	11.008.621
10.000	TOTAL ACTIVOS		11.892.692	13.857.744
PASIVOS				
		Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.387	11.727
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.052	2.051
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		341	1.199
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		407	407
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.221	1.221
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		91.032	93.966
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		16.321	11.376
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		513.446	931.270
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		636.207	1.053.217
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.556.677	14.908.304
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		13.556.677	14.908.304
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.137.160)	(1.997.976)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.137.160)	(1.997.976)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(163.032)	(105.801)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.300.192)	(2.103.777)
20.000	TOTAL PASIVOS		11.892.692	13.857.744

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 30-09-2018	01-01-2017 30-09-2017
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		411.908	508.566
35.120	Intereses por inversiones		3.192	5.020
35.130	Reajustes por activos securitizados		244.818	161.989
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		27.962	36.706
35.100	TOTAL INGRESOS		687.880	712.281
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(75.100)	(78.036)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(12.342)	(12.372)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.151)	(1.206)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.223)	(1.224)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.670)	(3.673)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(429.972)	(481.085)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(299.144)	(191.612)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(12.330)	(11.864)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(45.005)	(47.728)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(17.442)	(17.471)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(897.379)	(846.271)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		46.467	28.189
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(163.032)	(105.801)

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

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 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,1	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$27.357,45 y \$26.656,79, al 30 de septiembre 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\$14.083 y M\$18.118 por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.387 (M\$11.727 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	419	184
Cuentas de resultados	IPC	2.091	419
Déficit acumulados	IPC	43.957	27.586
Totales		46.467	28.189

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	\$	150.754	152.400
Totales		150.754	152.400

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	342	359	69.956	74.393
4 o más	39	28	33.266	29.680
Totales	381	387 (a)	103.222	104.073

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.206 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2017 (1.269 al 30 de septiembre 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 84 meses (95 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.638.644	1.699.833	7.864.580	9.218.804	9.503.224	10.918.637	10,38
Aj. Tasa valorización	282.089	330.020	1.353.872	1.789.817	1.635.961	2.119.837	4,9
Prov. Activos securitizados	(14.083)	(18.118)	-	-	(14.083)	(18.118)	
Totales	1.906.650	2.011.735	9.218.452	11.008.621	11.125.102	13.020.356	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	21.850	8.906
Activos Securitizados en mora (b)	103.222	104.073
Otros	4.793	5.413
Totales	129.865	118.392

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	6.599	6.941
Administración maestra (b)	4.788	4.786
Totales	11.387	11.727

- (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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	4.767	-
Seguros	10.123	11.376
Otros	1.431	-
Totales	16.321	11.376

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 septiembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente						M\$ 2018	M\$ 2017	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	604.478	1.025.236	nacional
Obligaciones por prepago								(91.032)	(93.966)	
Total porción corto plazo								513.446	931.270	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	146.410	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	3.440.387	4.855.499	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	24.421	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	674.679	976.839	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.274	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.913.833	1.839.725	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.710	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	765.544	735.889	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	70.814	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.956.379	1.880.602	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	173.955	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.805.855	4.619.750	nacional
Total largo plazo								13.556.677	14.908.304	

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

RUBRO	30-09-2018		30-09-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(2.093.203)	-	(1.920.458)	-
Revalorización de excedentes	(43.957)	-	(26.887)	-
Déficit del ejercicio	-	(163.032)	-	(103.120)
Saldo final	(2.137.160)	(163.032)	(1.947.345)	(103.120)
Saldo actualizado	-	-	(1.997.976)	(105.801)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (10.342)	(4.953)
Seguros	(a) -	(2.867)
Otros gastos	(a) (7.100)	(9.651)
Totales	(17.442)	(17.471)

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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	9.983	14.827
Ventas de viviendas	17.979	21.879
Totales	27.962	36.706

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1) (60.711)	(63.633)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (14.389)	(14.403)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.670)	(3.673)
Remuneración banco pagador	(4) (1.223)	(1.224)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.151)	(1.206)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (12.342)	(12.372)
Totales	(93.486)	(96.511)

		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 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2018	30-09-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	486.971	566.596
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	150.754	152.400
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.920.733	2.029.853
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(14.083)	(18.118)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	129.865	118.392
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.218.452	11.008.621
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	753.507	819.270
	\$REAJUSTABLES	11.139.185	13.038.474
TOTAL ACTIVOS		11.892.692	13.857.744

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2018	30-09-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.387	11.727
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.052	2.051
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	1.199
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	407	407
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.221	1.221
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	91.032	93.966
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	16.321	11.376
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	513.446	931.270
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	107.353	105.342
	\$REAJUSTABLES	528.854	947.875
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		636.207	1.053.217

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-09-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.140.104	4,0%	1.054.094	4,0%	1.246.189	4,0%	-	-	3.440.387
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	674.679	4,0%	674.679
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.913.833	4,0%	1.913.833
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	765.544	4,0%	765.544
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.956.379	4,0%	1.956.379
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.805.855	4,0%	4.805.855
Total pasivo largo plazo		1.140.104		1.054.094		1.246.189		10.116.290		13.556.677

30-09-2017

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	1.420.362	4,0%	1.313.212	4,0%	2.121.925	4,0%	-	4,0%	4.855.499
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	976.839	4,0%	976.839
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.839.725	4,0%	1.839.725
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	735.889	4,0%	735.889
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.880.602	4,0%	1.880.602
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.619.750	4,0%	4.619.750
Total pasivo largo plazo		1.420.362		1.313.212		2.121.925		10.052.805		14.908.304

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 30 de septiembre 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	37.074	20.351	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	449.897	546.245	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	150.754	152.400	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$449.840.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2018, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros 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	1206
Saldo Insoluto Total	23.610.875	9.451.475
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.480	9.012
Tasa de Originación	10,39%	10,28%
Plazo Transcurrido	19	151
Plazo Remanente	212	84
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	40,27%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1206

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	146.410	1.726	1.726	222	87	4,00%
BSECS-10B	141.000	24.421	705	705	222	87	4,00%
BSECS-10C	45.000	69.274	225	225	222	87	4,00%
BSECS-10D	18.000	27.710	90	90	222	87	4,00%
BSECS-10E	46.000	70.814	230	230	222	87	4,00%
BSECS-10F	113.000	173.955	565	565	222	87	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-10B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AA-
BSECS-10E	BB	AA	B	BB-
BSECS-10F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	7.428.232	7.700.110	7.499.580	7.434.141	7.432.964	6.975.466	7.175.886	7.146.395	7.072.120	6.948.437	6.841.195	6.733.216	6.436.989
1 cuota en mora	1.950.696	1.512.238	1.724.860	1.571.576	1.520.801	1.706.777	1.491.583	1.473.664	1.455.033	1.549.690	1.463.870	1.559.457	1.600.329
2 cuota en mora	964.159	1.002.459	843.868	927.992	832.405	947.005	883.810	871.773	754.135	710.364	865.508	863.538	932.014
3 cuota en mora	260.935	294.229	338.931	362.048	418.760	334.691	371.624	259.732	281.344	243.755	240.198	191.885	175.607
4 cuota en mora	76.874	63.032	107.952	94.821	58.053	208.190	69.652	150.767	94.465	126.419	66.697	83.194	136.213
5 cuota en mora	70.199	48.806	16.332	45.277	64.263	57.396	91.675	26.810	101.879	20.491	80.239	62.293	67.409
6 y mas cuotas en mora(1)	111.126	132.328	111.181	85.136	107.460	100.128	115.476	130.604	139.961	195.961	133.559	86.641	102.864
Activos en liquidación	11.315	22.909	11.315	20.907	20.907	20.907	20.907	25.631	25.631	25.631	25.631	25.631	25.631
TOTAL	10.862.221	10.753.201	10.642.705	10.520.991	10.434.706	10.329.653	10.199.705	10.059.745	9.898.938	9.795.116	9.691.267	9.580.223	9.451.424

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	68,39%	71,61%	70,47%	70,66%	71,23%	67,53%	70,35%	71,04%	71,44%	70,94%	70,59%	70,28%	68,11%
1 cuota en mora	17,96%	14,06%	16,21%	14,94%	14,57%	16,52%	14,62%	14,65%	14,70%	15,82%	15,11%	16,28%	16,93%
2 cuota en mora	8,88%	9,32%	7,93%	8,82%	7,98%	9,17%	8,67%	8,67%	7,62%	7,25%	8,93%	9,01%	9,86%
3 cuota en mora	2,40%	2,74%	3,18%	3,44%	4,01%	3,24%	3,64%	2,58%	2,84%	2,49%	2,48%	2,00%	1,86%
4 cuota en mora	0,71%	0,59%	1,01%	0,90%	0,56%	2,02%	0,68%	1,50%	0,95%	1,29%	0,69%	0,87%	1,44%
5 cuota en mora	0,65%	0,45%	0,15%	0,43%	0,62%	0,56%	0,90%	0,27%	1,03%	0,21%	0,83%	0,65%	0,71%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,02%	1,23%	1,04%	0,81%	1,03%	0,97%	1,13%	1,30%	1,41%	2,00%	1,38%	0,90%	1,09%
Activos en liquidación	0,10%	0,21%	0,11%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%
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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	882	918	894	894	903	855	880	880	878	872	861	855	825
1 cuota en mora	221	176	205	185	180	205	179	180	181	186	185	195	204
2 cuota en mora	108	111	100	110	99	110	108	105	91	91	106	108	114
3 cuota en mora	30	34	36	42	49	40	42	36	37	32	30	25	24
4 cuota en mora	9	7	12	10	6	25	9	18	14	16	10	12	19
5 cuota en mora	8	5	2	4	6	5	12	3	12	5	10	7	8
6 y mas cuotas en mora(1)	11	13	10	8	10	9	10	13	14	21	15	10	12
Activos en liquidación	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1269	1264	1259	1253	1253	1249	1240	1235	1227	1223	1217	1212	1206

(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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Al día	69,50%	72,63%	71,01%	71,35%	72,07%	68,45%	70,97%	71,26%	71,56%	71,30%	70,75%	70,54%	68,41%
1 cuota en mora	17,42%	13,92%	16,28%	14,76%	14,37%	16,41%	14,44%	14,57%	14,75%	15,21%	15,20%	16,09%	16,92%
2 cuota en mora	8,51%	8,78%	7,94%	8,78%	7,90%	8,81%	8,71%	8,50%	7,42%	7,44%	8,71%	8,91%	9,45%
3 cuota en mora	2,36%	2,69%	2,86%	3,35%	3,91%	3,20%	3,39%	2,91%	3,02%	2,62%	2,47%	2,06%	1,99%
4 cuota en mora	0,71%	0,55%	0,95%	0,80%	0,48%	2,00%	0,73%	1,46%	1,14%	1,31%	0,82%	0,99%	1,58%
5 cuota en mora	0,63%	0,40%	0,16%	0,32%	0,48%	0,40%	0,97%	0,24%	0,98%	0,41%	0,82%	0,58%	0,66%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,87%	1,03%	0,79%	0,64%	0,80%	0,72%	0,81%	1,05%	1,14%	1,72%	1,23%	0,83%	1,00%
Activos en liquidación	0,08%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,17%	0,17%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,89% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,24%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 31,62% y 2,38% 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	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	15.566	11.709	24.758	26.208	-	7.879	42.979	38.601	70.227	16.168	16.168	15.265	37.151
Total Prepagos	15.566	11.709	24.758	26.208	-	7.879	42.979	38.601	70.227	16.168	16.168	15.265	37.151
Prepagos Acumulados	2.900.213	2.911.922	2.936.680	2.962.889	2.962.889	2.970.768	3.013.746	3.052.348	3.122.574	3.138.743	3.154.911	3.170.176	3.207.328

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

Prepago	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,07%	0,06%	0,16%
Total Prepagos	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%	0,00%	0,03%	0,18%	0,16%	0,30%	0,07%	0,14%	0,06%	0,16%
Prepagos Acumulados	12,28%	12,33%	12,44%	12,55%	12,55%	12,58%	12,76%	12,93%	13,23%	13,29%	13,36%	13,43%	13,58%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	2	4	3	-	3	6	4	7	3	3	4	5
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	3	4	5
Prepagos Acumulados	272	275	277	281	283	285	289	294	299	301	304	308	313

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18		ago-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	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%
Total Prepagos	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%	0,00%	0,17%	0,35%	0,23%	0,41%	0,17%	0,17%	0,23%	0,29%
Prepagos Acumulados	15,86%	16,03%	16,15%	16,38%	16,50%	16,62%	16,85%	17,14%	17,43%	17,55%	17,73%	17,96%	18,25%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	
Tasa de Originacion	11,23%	10,88%	11,09%	9,75%	0,00%	11,36%	9,80%	10,22%	10,22%	10,82%	9,92%	10,54%	9,80%
Plazo Transcurrido	146	144	146	144	-	148	143	144	151	144	154	150	150
Plazo Remanente	78	73	88	84	-	76	89	94	84	89	54	70	88

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 septiembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 13,58% y a septiembre de 2017 fue de 12,28%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A septiembre 2018 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,73% y a septiembre 2017 un 2,20%, 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

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%	10,28%	10,28%
Relación Deuda/Garantía	43,99%	43,73%	43,44%	43,13%	42,78%	42,45%	42,20%	41,81%	41,45%	41,15%	40,92%	40,64%	40,27%
Plazo Transcurrido	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151
Plazo Remanente	95	94	93	92	91	90	90	89	88	87	86	85	84

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 40,27% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	5.824.964	5.414.456	5.414.456	5.414.456	4.955.564	4.955.564	4.955.564	4.573.978	4.573.978	4.573.978	4.005.395	4.005.395	4.005.395
Saldo Insoluto Total	15.782.439	15.391.673	15.391.673	15.391.673	14.946.849	14.946.849	14.946.849	14.591.230	14.591.230	14.591.230	14.022.963	14.022.963	14.022.963
Valor Par Preferente	5.882.366	5.432.231	5.450.012	5.467.793	4.971.831	4.988.105	5.004.380	4.588.994	4.604.015	4.619.035	4.018.558	4.031.712	4.055.224
Valor Par Total	15.937.957	15.442.207	15.492.757	15.543.306	14.995.914	15.045.004	15.094.093	14.639.153	14.687.073	14.734.993	14.069.046	14.115.101	14.197.420

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,86	1,99	1,97	1,94	2,11	2,08	2,06	2,20	2,16	2,14	2,42	2,39	2,36
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,67	0,69	0,68	0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,88	1,99	1,98	1,96	2,11	2,09	2,07	2,22	2,20	2,18	2,43	2,40	2,38
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,29	1,43	1,40	1,39	1,50	1,41	1,46	1,58	1,58	1,56	1,71	1,69	1,63

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,63 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,38 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

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	107.057	105.975	108.810	111.819	106.208	104.703	102.139	45.654	113.274	98.427	104.627	104.623	98.539
Ingresos deudores morosos	64.782	63.476	66.513	70.326	57.301	58.144	65.786	46.657	139.090	58.520	72.131	68.772	59.308
Ingresos por prepago	15.869	12.267	25.045	26.752	-	8.021	43.882	39.178	74.038	16.706	16.045	24.802	37.719

I.10.2 Egresos

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	16.093	18.028	16.684	16.364	20.644	10.103	20.496	19.200	13.463	23.680	24.697	56.829	10.343
pago ordinario de capital	0	202.640	0	0	139.641	0	0	133.234	0	0	126.711	0	0
Pago ordinario de interes	0	57.445	0	0	53.343	0	0	49.103	0	0	45.002	0	0
pago extra. pref	0	208.260	0	0	319.252	0	0	250.530	0	0	441.127	0	0
intereses subord.	0	9.541	0	0	8.855	0	0	8.158	0	0	90.788	0	0
capital subord.	0	68.901	0	0	75.383	0	0	64.732	0	0	7.468	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.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

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.