PATRIMONIO SEPARADO
BSECS-10

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 e informe
de los auditores independientes

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rut: 80.276.200-3
Rosario Norte 407
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-10

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Deloitte © se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-10 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

Deloitte.

Febrero 28, 2018
Santiago, Chile

Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

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

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

	ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		628.752	662.924
11.020	Valores negociables		140.270	110.812
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.959.998	2.034.841
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.971.578	2.055.817
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(11.580)	(20.976)
11.200	Otros activos circulantes		117.147	136.099
11.000	**TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES**		**2.846.167**	**2.944.676**
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.345.240	12.134.426
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.345.240	12.134.426
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**		**10.345.240**	**12.134.426**
10.000	**TOTAL ACTIVOS**		**13.191.407**	**15.079.102**

	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.405	11.702
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.020	4.027
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		91.523	144.790
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		41.684	23.549
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		922.703	1.005.395
21.000	**TOTAL PASIVOS CIRCULANTES**		**1.073.305**	**1.191.457**
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		14.211.305	15.844.592
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**		**14.211.305**	**15.844.592**
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.956.947)	(1.755.547)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.956.947)	(1.755.547)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(136.256)	(201.400)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	**TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO**		**(2.093.203)**	**(1.956.947)**
20.000	**TOTAL PASIVOS**		**13.191.407**	**15.079.102**

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

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

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
	INGRESOS		
35.110	Intereses por activos securitizados	646.355	723.165
35.120	Intereses por inversiones	6.000	10.228
35.130	Reajustes por activos securitizados	224.685	423.300
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	55.231	26.765
35.100	**TOTAL INGRESOS**	**932.271**	**1.183.458**
	GASTOS		
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(101.464)	(104.515)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.147)	(16.169)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(620.273)	(690.052)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(267.222)	(484.805)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(11.621)	(18.437)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(61.431)	(95.030)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(20.469)	(20.615)
35.200	**TOTAL DE GASTOS**	**(1.106.536)**	**(1.437.251)**
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	38.009	52.393
23.200	**DEFICIT DEL EJERCICIO**	**(136.256)**	**(201.400)**

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	**2017**	**2016**
	%	**%**
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

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 $26.798,14 y $26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M$11.580 y M$20.976 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M$11.405 (M$11.702 al 31 de diciembre de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	Indice de	M$	
Detalle	reajustabilidad	2017	2016
Activos no monetarios	UF	263	316
Cuentas de resultados	IPC	1.257	2.600
Déficit acumulados	IPC	36.489	49.477
Totales		38.009	52.393

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

	Moneda	Total M$	
Institución		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	$	140.270	110.812
Totales		140.270	110.812

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

	Número de arrendatarios			Monto M$	
Cuotas	2017	2016		2017	2016
1a 3	337	330		72.799	68.209
4 o más	22	35		21.541	36.473
Totales	359	365	(a)	94.340	104.682

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.253 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.304 al 31 de diciembre 2016), 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 92 meses (103 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo M$		Largo plazo M$		Total cartera M$		Tasa Transferencia
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	1.658.715	1.698.104	8.703.591	10.023.032	10.362.306	11.721.136	10,38
Aj. Tasa valorización	312.863	357.713	1.641.649	2.111.394	1.954.512	2.469.107	4,9
Prov. Activos securitizados	(11.580)	(20.976)	-	-	(11.580)	(20.976)	
Totales	1.959.998	2.034.841	10.345.240	12.134.426	12.305.238	14.169.267	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	M$	
Concepto	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	17.867	25.775
Activos Securitizados en mora (b)	94.340	104.682
Otros	4.940	5.642
Totales	117.147	136.099

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

	M$	
Concepto	2017	2016
Administración primaria (a)	6.715	7.003
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	11.405	11.702

(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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	M$	
Concepto	2017	2016
Facturas por pagar	-	8.404
Seguros	13.826	15.145
Otros	27.858	-
Totales	41.684	23.549

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

		Monto	Unidad			Periodicidad		Valor par		Coloc.en
Número de		Nominal	de	Tasa	Plazo	pago	pago	M$	M$	Chile o en el
Insc.Inst.	Serie	Vigente	reaj.	interés	final	int.	amoritz.	2017	2016	extranjero
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.014.226	1.150.185	nacional
Obligaciones por prepago								(91.523)	(144.790)	
Total porción corto plazo								922.703	1.005.395	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	197.915	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.341.781	5.987.398	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	32.852	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	889.046	1.205.855	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	67.266	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.820.365	1.753.650	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	26.906	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	728.135	701.470	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	68.761	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.860.823	1.792.612	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	168.913	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.571.155	4.403.607	nacional
Total largo plazo								14.211.305	15.844.592	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

	31-12-2017 M$		31-12-2016 M$	
RUBRO	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.920.458)	-	(1.674.259)	-
Revalorización de excedentes	(36.489)	-	(48.554)	-
Déficit del ejercicio	-	(136.256)	-	(197.645)
Saldo final	(1.956.947)	(136.256)	(1.722.813)	(197.645)
Saldo actualizado	-	-	(1.755.547)	(201.400)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

		M$	
Detalle		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(3.167)	(6.478)
Seguros	(a)	(4.637)	(2.400)
Otros gastos	(a)	(12.665)	(11.737)
Totales		(20.469)	(20.615)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	M$	
Concepto	2017	2016
Liberación de provisiones	20.529	16.948
Ventas de viviendas	34.702	9.613
Otros	-	204
Totales	55.231	26.765

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

		M$	
Gastos devengados		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(82.651)	(85.674)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.147)	(16.169)
Totales		(125.520)	(128.312)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

		MONTO M$	
RUBRO	MONEDA	31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	$NO REAJUSTABLES	628.752	662.924
VALORES NEGOCIABLES	$NO REAJUSTABLES	140.270	110.812
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	$REAJUSTABLES	1.971.578	2.055.817
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	$NO REAJUSTABLES	(11.580)	(20.976)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	$NO REAJUSTABLES	117.147	136.099
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	$REAJUSTABLES	10.345.240	12.134.426
TOTAL ACTIVOS			
	$NO REAJUSTABLES	874.589	888.859
	$REAJUSTABLES	12.316.818	14.190.243
TOTAL ACTIVOS		13.191.407	15.079.102

b) Pasivos circulantes

		MONTO M$	
RUBRO	MONEDA	31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	$REAJUSTABLES	11.405	11.702
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	$REAJUSTABLES	4.020	4.027
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	$NO REAJUSTABLES	91.523	144.790
OTROS ACREEDORES	$NO REAJUSTABLES	41.684	23.549
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	$REAJUSTABLES	922.703	1.005.395
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	$NO REAJUSTABLES	133.207	168.339
	$REAJUSTABLES	940.098	1.023.118
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.073.305	1.191.457

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		
		Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Totales M$
Bonos BSECS-10A	$REAJUSTABLES	1.149.607	4,0%	1.220.762	4,0%	1.971.412	4,0%	-	-	4.341.781
Bonos BSECS-10B	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	889.046	4,0%	889.046
Bonos BSECS-10C	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.820.365	4,0%	1.820.365
Bonos BSECS-10D	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	728.135	4,0%	728.135
Bonos BSECS-10E	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.860.823	4,0%	1.860.823
Bonos BSECS-10F	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.571.155	4,0%	4.571.155
Total pasivo largo plazo		1.149.607		1.220.762		1.971.412		9.869.524		14.211.305

31-12-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		
		Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Totales M$
Bonos BSECS-10A	$REAJUSTABLES	1.614.949	4,0%	1.493.107	4,0%	2.879.342	4,0%	-	4,0%	5.987.398
Bonos BSECS-10B	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.205.855	4,0%	1.205.855
Bonos BSECS-10C	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.753.650	4,0%	1.753.650
Bonos BSECS-10D	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	701.470	4,0%	701.470
Bonos BSECS-10E	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.792.612	4,0%	1.792.612
Bonos BSECS-10F	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.403.607	4,0%	4.403.607
Total pasivo largo plazo		1.614.949		1.493.107		2.879.342		9.857.194		15.844.592

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.

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.

		Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable M$	Valor Contable M$	
Instrumento	Originador	Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	31-12-2017	31-12-2016	Cumplimiento
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	44.377	43.299	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	584.375	619.625	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	140.270	110.812	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2016.

Con fecha 14 de julio de 2016, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series C desde “AA” a “AAA” y la serie D desde “BBB+” a “A-”.

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

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

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M$584.317.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 510

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.

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 510

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1253
Saldo Insoluto Total	23.128.162	10.305.902
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.163	9.449
Tasa de Originacion	10,39%	10,29%
Plazo Transcurrido	19	142
Plazo Remanente	212	92
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	43,13%

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	1253

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	197.915	1.726	1.726	222	96	4,00%
BSECS-10B	141.000	32.852	705	705	222	96	4,00%
BSECS-10C	45.000	67.266	225	225	222	96	4,00%
BSECS-10D	18.000	26.906	90	90	222	96	4,00%
BSECS-10E	46.000	68.761	230	230	222	96	4,00%
BSECS-10F	113.000	168.913	565	565	222	96	4,00%

* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

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

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 510

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	dic-16	**ene-17**	**feb-17**	**mar-17**	**abr-17**	**may-17**	**jun-17**	**jul-17**	**ago-17**	**sep-17**	**oct-17**	**nov-17**	**Mes Cierre EEFF**
Al dia	8.262.751	8.156.014	7.772.023	8.040.005	7.817.044	7.947.149	7.654.594	7.599.872	7.458.887	7.276.365	7.542.685	7.346.255	7.282.153
1 cuota en mora	1.883.212	1.783.014	1.810.724	1.631.551	1.667.809	1.448.332	1.734.510	1.787.275	1.861.024	1.910.815	1.481.321	1.689.596	1.539.446
2 cuota en mora	762.916	906.179	1.021.331	921.588	860.435	947.797	943.402	961.464	783.256	944.447	981.964	826.615	909.020
3 cuota en mora	381.445	363.490	423.169	356.522	536.070	358.747	328.733	259.942	370.565	255.601	288.214	332.002	354.647
4 cuota en mora	120.699	132.276	163.415	154.947	144.576	201.361	95.830	84.280	102.798	75.303	61.743	105.745	92.882
5 cuota en mora	78.358	77.983	103.923	38.134	61.931	63.726	83.664	25.941	53.971	68.764	47.808	15.998	44.351
6 y mas cuotas en mora(1)	146.103	112.847	123.754	155.804	128.899	131.498	140.529	158.377	108.398	108.854	129.623	108.908	83.396
Activos en liquidación	28.595	28.595	28.595	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	22.440	11.084	20.480
TOTAL	11.635.484	11.531.802	11.418.339	11.298.551	11.216.763	11.098.610	10.981.261	10.877.151	10.738.899	10.640.148	10.533.357	10.425.120	10.305.895

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-16	**ene-17**	**feb-17**	**mar-17**	**abr-17**	**may-17**	**jun-17**	**jul-17**	**ago-17**	**sep-17**	**oct-17**	**nov-17**	**Mes Cierre EEFF**
Al dia	71,01%	70,73%	68,07%	71,16%	69,69%	71,60%	69,71%	69,87%	69,46%	68,39%	71,61%	70,47%	70,66%
1 cuota en mora	16,19%	15,46%	15,86%	14,44%	14,87%	13,05%	15,80%	16,43%	17,33%	17,96%	14,06%	16,21%	14,94%
2 cuota en mora	6,56%	7,86%	8,94%	8,16%	7,67%	8,54%	8,59%	8,84%	7,29%	8,88%	9,32%	7,93%	8,82%
3 cuota en mora	3,28%	3,15%	3,71%	3,16%	4,78%	3,23%	2,99%	2,39%	3,45%	2,40%	2,74%	3,18%	3,44%
4 cuota en mora	1,04%	1,15%	1,43%	1,37%	1,29%	1,81%	0,87%	0,77%	0,96%	0,71%	0,59%	1,01%	0,90%
5 cuota en mora	0,67%	0,68%	0,91%	0,34%	0,55%	0,57%	0,76%	0,24%	0,50%	0,65%	0,45%	0,15%	0,43%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,26%	0,98%	1,08%	1,38%	1,15%	1,18%	1,28%	1,46%	1,01%	1,02%	1,23%	1,04%	0,81%
Activos en liquidación	0,25%	0,25%	0,25%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,21%	0,11%	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	Numero de Activos												
	dic-16	**ene-17**	**feb-17**	**mar-17**	**abr-17**	**may-17**	**jun-17**	**jul-17**	**ago-17**	**sep-17**	**oct-17**	**nov-17**	**Mes Cierre EEFF**
Al dia	939	939	909	935	911	936	907	906	893	882	918	894	894
1 cuota en mora	207	193	196	191	197	165	202	205	218	221	176	205	185
2 cuota en mora	83	100	108	93	91	106	103	108	88	108	111	100	110
3 cuota en mora	40	37	45	39	60	39	39	32	42	30	34	36	42
4 cuota en mora	11	13	16	15	15	22	10	9	13	9	7	12	10
5 cuota en mora	8	7	11	5	7	7	9	3	6	8	5	2	4
6 y mas cuotas en mora(1)	16	12	13	16	13	14	15	17	12	11	13	10	8
Activos en liquidación	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	2	-	-
TOTAL	1304	1301	1298	1294	1294	1289	1285	1280	1272	1269	1264	1259	1253

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Al dia	72,01%	72,18%	70,03%	72,26%	70,40%	72,61%	70,58%	70,78%	70,20%	69,50%	72,63%	71,01%	71,35%
1 cuota en mora	15,87%	14,83%	15,10%	14,76%	15,22%	12,80%	15,72%	16,02%	17,14%	17,42%	13,92%	16,28%	14,76%
2 cuota en mora	6,37%	7,69%	8,32%	7,19%	7,03%	8,22%	8,02%	8,44%	6,92%	8,51%	8,78%	7,94%	8,78%
3 cuota en mora	3,07%	2,84%	3,47%	3,01%	4,64%	3,03%	3,04%	2,50%	3,30%	2,36%	2,69%	2,86%	3,35%
4 cuota en mora	0,84%	1,00%	1,23%	1,16%	1,16%	1,71%	0,78%	0,70%	1,02%	0,71%	0,55%	0,95%	0,80%
5 cuota en mora	0,61%	0,54%	0,85%	0,39%	0,54%	0,54%	0,70%	0,23%	0,47%	0,63%	0,40%	0,16%	0,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,23%	0,92%	1,00%	1,24%	1,00%	1,09%	1,17%	1,33%	0,94%	0,87%	1,03%	0,79%	0,64%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,16%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 29,34% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,14%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,99% y 2,97% respectivamente.
En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	17.204	22.912	15.275	38.335	-	35.642	34.570	20.822	54.695	15.248	11.470	24.252	25.673
Total Prepagos	17.204	22.912	15.275	38.335	-	35.642	34.570	20.822	54.695	15.248	11.470	24.252	25.673
Prepagos Acumulados	2.603.421	2.626.333	2.641.608	2.679.943	2.679.943	2.715.585	2.750.154	2.770.976	2.825.671	2.840.920	2.852.389	2.876.641	2.902.314

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

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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%	0,10%	0,07%	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,05%	0,10%	0,11%
Total Prepagos	0,07%	0,10%	0,07%	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%	0,14%	0,10%	0,11%
Prepagos Acumulados	11,26%	11,36%	11,42%	11,59%	11,59%	11,74%	11,89%	11,98%	12,22%	12,28%	12,33%	12,44%	12,55%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	2	2	3	-	4	4	2	7	2	2	4	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	4	3
Prepagos Acumulados	245	248	250	254	256	258	262	267	272	274	276	280	283

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

Prepago	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%
Total Prepagos	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%	0,12%	0,23%	0,17%
Prepagos Acumulados	14,29%	14,46%	14,58%	14,81%	14,93%	15,04%	15,28%	15,57%	15,86%	15,98%	16,09%	16,33%	16,50%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	11,29%	10,09%	11,18%	8,72%	0,00%	10,10%	10,14%	9,64%	10,19%	11,23%	10,88%	11,09%	9,75%
Plazo Transcurrido	138	138	139	134	-	138	135	139	138	146	144	146	144
Plazo Remanente	100	100	99	104	-	100	103	99	89	78	73	88	84

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

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

A diciembre de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 12,55% y a diciembre de 2016 fue de 11,26%. 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.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	708.878	692.797	723.959	732.646	760.870	712.548	642.594	530.756	435.304	509.781	463.072	424.780	436.180
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	28.595	28.595	28.595	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	11.084	22.440	11.084	20.480
Activos Liquidados	1.876.667	1.876.667	1.876.667	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.894.177	1.905.533	1.905.533

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	3,07%	3,00%	3,13%	3,17%	3,29%	3,08%	2,78%	2,29%	1,88%	2,20%	2,00%	1,84%	1,89%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,10%	0,05%	0,09%
Activos Liquidados	8,11%	8,11%	8,11%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,19%	8,24%	8,24%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	69	68	71	74	78	75	69	58	49	55	50	46	45
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	2	-	-
Activos Liquidados	149	149	149	151	151	151	151	151	151	151	151	152	152

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	4,02%	3,97%	4,14%	4,31%	4,55%	4,37%	4,02%	3,38%	2,86%	3,21%	2,92%	2,68%	2,62%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,17%	0,17%	0,17%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	8,69%	8,69%	8,69%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	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).

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y diciembre 2017, se han liquidado 3 viviendas.-

A diciembre 2017 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,89% y a diciembre 2016 un 3,07%, ambos indicies medidos sobre saldos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,29%	10,29%	10,29%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%	10,29%	10,29%	10,29%
Relación Deuda/Garantía	46,81%	46,51%	46,14%	45,85%	45,52%	45,20%	44,84%	44,57%	44,29%	43,99%	43,73%	43,44%	43,13%
Plazo Transcurrido	130	131	132	101	134	135	136	137	138	139	140	141	142
Plazo Remanente	103	102	101	46	100	99	98	97	96	95	94	93	92

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 43,13% 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 trascurrido y remanente) se comportan de acuerdo a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	7.054.671	6.608.949	6.608.949	6.608.949	6.153.531	6.153.531	6.153.531	5.705.875	5.705.875	5.705.875	5.303.760	5.303.760	5.303.760
Saldo Insoluto Total	16.797.358	16.344.468	16.344.468	16.344.468	15.895.431	15.895.431	15.895.431	15.459.775	15.459.775	15.459.775	15.076.998	15.076.998	15.076.998
Valor Par Preferente	7.124.169	6.630.663	6.652.368	6.674.073	6.173.731	6.193.939	6.214.147	5.724.626	5.743.365	5.762.103	5.321.171	5.338.589	5.369.435
Valor Par Total	16.962.842	16.398.160	16.451.840	16.505.519	15.947.628	15.999.832	16.052.036	15.510.566	15.561.340	15.612.113	15.126.498	15.176.015	15.263.704

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	1,65	1,74	1,73	1,71	1,82	1,80	1,78	1,91	1,88	1,86	1,99	1,97	1,94
Razón Activos/Pasivos Total	0,69	0,71	0,70	0,69	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,69	0,70	0,69	0,68
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,67	1,75	1,74	1,73	1,83	1,81	1,80	1,91	1,90	1,88	1,99	1,98	1,96
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,19	1,24	1,19	1,24	1,28	1,30	1,26	1,34	1,32	1,29	1,43	1,40	1,39

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,39 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,96.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al dia	108.154	114.967	99.639	117.885	111.272	115.050	101.648	111.236	110.296	104.868	103.809	106.585	109.807
Ingresos deudores morosos	72.139	71.916	59.290	74.055	61.473	62.338	57.440	77.489	66.808	63.458	62.178	65.153	69.061
Ingresos por prepago	17.542	23.026	15.324	38.303	-	35.932	34.934	21.119	55.271	15.544	12.016	24.533	26.270

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	12.809	15.562	14.045	32.741	23.056	16.857	21.613	23.842	20.875	15.764	17.659	16.343	16.070
pago ordinario de capital	0	159.131	0	0	218.255	0	0	209.267	0	0	198.497	0	0
Pago oridinario de interes	0	69.588	0	0	64.909	0	0	60.785	0	0	56.270	0	0
pago extra. pref	0	287.124	0	0	235.716	0	0	239.574	0	0	204.002	0	0
intereses subord.	0	11.756	0	0	10.806	0	0	10.479	0	0	67.492	0	0
capital subord.	0	91.529	0	0	78.451	0	0	74.117	0	0	9.346	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					
Excdentes 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.