

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2016</b>
11.010	Disponible	736.183	605.256
11.020	Valores negociables	38.048	116.551
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.985.423	2.068.001
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	2.006.573	2.094.680
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(21.150)	(26.679)
11.200	Otros activos circulantes	117.884	145.269
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.877.538</b>	<b>2.935.077</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	11.518.863	13.381.077
13.110	Activo securitizado largo plazo	11.518.863	13.381.077
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>11.518.863</b>	<b>13.381.077</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>14.396.401</b>	<b>16.316.154</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2017</b>	<b>31-03-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.484	11.749
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	5.956	5.965
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	390	385
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	394	394
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.181	994
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	125.522	90.701
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	14.393	16.537
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	984.275	1.090.923
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.143.595</b>	<b>1.217.648</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	15.194.809	16.859.218
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>15.194.809</b>	<b>16.859.218</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(1.931.981)	(1.733.221)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(1.931.981)	(1.733.221)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(10.022)	(27.491)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(1.942.003)</b>	<b>(1.760.712)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>14.396.401</b>	<b>16.316.154</b>

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

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

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

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		176.560	204.669
35.120	Intereses por inversiones		2.093	3.071
35.130	Reajustes por activos securitizados		64.058	111.259
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		24.842	622
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>267.553</b>	<b>319.621</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(25.346)	(26.086)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(3.991)	(4.002)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(391)	(386)
35.225	Remuneración banco pagador		(395)	(395)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.185)	(997)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(159.606)	(176.603)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(75.637)	(126.762)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(3.474)	(7.539)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(16.971)	(16.003)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.293)	(2.335)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(289.289)</b>	<b>(361.108)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		11.714	13.996
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>		<b>(10.022)</b>	<b>(27.491)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 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) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de marzo de 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

**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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	0,6	0,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**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 \$26.471,94 y \$25.812,05, al 31 de marzo 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 período.

**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\$21.150 y M\$26.679 por los períodos terminados al 31 de marzo 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.484 (M\$11.749 al 31 de marzo 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 marzo de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	119	62
Cuentas de resultados	IPC	72	178
Déficit acumulados	IPC	11.523	13.756
Totales		11.714	13.996

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	38.048	116.551
Totales		38.048	116.551

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	323	337	68.030	72.656
4 o más	36	45	35.182	42.241
<b>Totales</b>	<b>359</b>	<b>382 (a)</b>	<b>103.212</b>	<b>114.897</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.294 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2017 (1.341 al 31 de marzo 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 101 meses (112 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	1.664.861	1.705.975	9.557.243	10.897.981	11.222.104	12.603.956	10,38
Aj. Tasa valorización	341.712	388.705	1.961.620	2.483.096	2.303.332	2.871.801	4,9
Prov. Activos securitizados	(21.150)	(26.679)	-	-	(21.150)	(26.679)	
<b>Totales</b>	<b>1.985.423</b>	<b>2.068.001</b>	<b>11.518.863</b>	<b>13.381.077</b>	<b>13.504.286</b>	<b>15.449.078</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	8.620	8.632
Activos Securitizados en mora (b)	103.212	114.897
Otros	6.052	21.740
<b>Totales</b>	<b>117.884</b>	<b>145.269</b>

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

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

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.851	7.110
Administración maestra (b)	4.633	4.639
<b>Totales</b>	<b>11.484</b>	<b>11.749</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	5.826	7.105
Seguros	8.567	9.432
<b>Totales</b>	<b>14.393</b>	<b>16.537</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.067.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 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 231 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2017	M\$ 2016	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.109.797	1.181.624	nacional
Obligaciones por prepago								(125.522)	(90.701)	
Total porción corto plazo								984.275	1.090.923	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	246.620	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.483.035	7.180.438	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	41.063	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.097.726	1.384.444	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	65.316	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.746.078	1.681.274	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	26.127	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	698.447	672.520	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	66.768	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.784.894	1.718.646	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	164.017	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.384.629	4.221.896	nacional
Total largo plazo								15.194.809	16.859.218	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**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 período, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	31-03-2017		31-03-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(1.920.458)	-	(1.674.260)	-
Revalorización de excedentes	(11.523)	-	(13.394)	-
Déficit del ejercicio	-	(10.022)	-	(26.768)
Saldo final	(1.931.981)	(10.022)	(1.687.654)	(26.768)
Saldo actualizado	-	-	(1.733.221)	(27.491)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle		M\$	
		2017	2016
Legales y notariales	(a)	(49)	(867)
Seguros	(a)	(150)	-
Otros gastos	(a)	(2.094)	(1.468)
Totales		(2.293)	(2.335)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	2.908	622
Ventas de viviendas	21.101	-
Otros	833	-
<b>Totales</b>	<b>24.842</b>	<b>622</b>

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

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

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1) (20.698)	(21.432)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (4.648)	(4.654)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (1.185)	(997)
Remuneración banco pagador	(4) (395)	(395)
Remuneración por auditoría externa	(5) (391)	(386)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (3.991)	(4.002)
<b>Totales</b>	<b>(31.308)</b>	<b>(31.866)</b>

		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 Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	736.183	605.256
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	38.048	116.551
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.006.573	2.094.680
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(21.150)	(26.679)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	117.884	145.269
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11.518.863	13.381.077
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	870.965	840.397
	\$REAJUSTABLES	13.525.436	15.475.757
TOTAL ACTIVOS		14.396.401	16.316.154

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2017	31-03-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.484	11.749
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.956	5.965
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	390	385
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	394	394
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.181	994
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	125.522	90.701
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.393	16.537
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	984.275	1.090.923
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	139.915	107.238
	\$REAJUSTABLES	1.003.680	1.110.410
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.143.595	1.217.648

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

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

**c) Pasivos largo plazo**

**31-03-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.							
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.517.907	4,0%	1.403.387	4,0%	2.561.741	4,0%	-	-	5.483.035
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.097.726	4,0%	1.097.726
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.746.078	4,0%	1.746.078
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	698.447	4,0%	698.447
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.784.894	4,0%	1.784.894
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.384.629	4,0%	4.384.629
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.517.907</b>		<b>1.403.387</b>		<b>2.561.741</b>		<b>9.711.774</b>		<b>15.194.809</b>

**31-03-2016**

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		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.800.644	4,0%	1.664.808	4,0%	3.714.986	4,0%	-	4,0%	7.180.438
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.384.444	4,0%	1.384.444
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.681.274	4,0%	1.681.274
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	672.520	4,0%	672.520
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.718.646	4,0%	1.718.646
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.221.896	4,0%	4.221.896
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.800.644</b>		<b>1.664.808</b>		<b>3.714.986</b>		<b>9.678.780</b>		<b>16.859.218</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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	133.388	53.333	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	602.795	551.923	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	38.048	116.551	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo 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 período 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-".

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2017 y 2016

**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 Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 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 período 2017.

El 3 de abril de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda securitización por M\$602.765.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1294
Saldo Insoluto Total	22.846.634	11.161.021
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.978	9.884
Tasa de Origenación	10,39%	10,30%
Plazo Transcurrido	19	133
Plazo Remanente	212	101
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	13,30%

#### 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1294

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	246.620	1.726	1.726	222	105	4,00%
BSECS-10B	141.000	41.063	705	705	222	105	4,00%
BSECS-10C	45.000	65.316	225	225	222	105	4,00%
BSECS-10D	18.000	26.127	90	90	222	105	4,00%
BSECS-10E	46.000	66.768	230	230	222	105	4,00%
BSECS-10F	113.000	164.017	565	565	222	105	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	AA+	AA	AAA
BSECS-10C	A	AA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AA-	BBB	A-
BSECS-10E	BB	BBB	B	B
BSECS-10F	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	8.811.450	8.675.702	8.694.153	8.691.347	8.378.846	8.461.888	8.320.025	8.062.903	7.959.954	8.162.173	8.056.735	7.677.419	7.942.138
1 cuota en mora	1.817.908	2.083.474	1.889.699	1.721.735	2.095.810	1.951.538	1.909.845	1.954.794	1.884.961	1.860.289	1.761.311	1.788.683	1.611.691
2 cuota en mora	980.574	882.601	1.006.437	971.044	925.988	866.877	910.608	961.964	988.012	753.630	895.149	1.008.899	910.370
3 cuota en mora	455.979	316.048	240.471	403.194	300.457	350.277	279.332	302.654	377.675	376.802	359.065	418.018	352.183
4 cuota en mora	197.481	182.709	172.200	159.679	160.473	112.320	203.728	144.219	78.833	119.230	130.665	161.426	153.061
5 cuota en mora	65.624	99.270	94.293	36.267	51.011	68.986	75.392	154.649	103.452	77.404	77.033	102.658	37.670
6 y mas cuotas en mora(1)	188.771	156.846	170.770	188.983	156.449	158.117	150.308	147.131	205.634	144.325	111.473	122.247	153.908
Activos en liquidación	10.949	10.949	10.949	10.949	10.949	10.949	23.891	19.850	19.850	28.247	28.247	28.247	10.949
TOTAL	12.517.786	12.396.651	12.268.024	12.172.248	12.069.034	11.970.002	11.849.237	11.728.314	11.598.522	11.493.852	11.391.432	11.279.349	11.161.020

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	70,39%	69,98%	70,87%	71,40%	69,42%	70,69%	70,22%	68,75%	68,63%	71,01%	70,73%	68,07%	71,16%
1 cuota en mora	14,52%	16,81%	15,40%	14,14%	17,37%	16,30%	16,12%	16,67%	16,25%	16,19%	15,46%	15,86%	14,44%
2 cuota en mora	7,83%	7,12%	8,20%	7,98%	7,67%	7,24%	7,68%	8,20%	8,52%	6,56%	7,86%	8,94%	8,16%
3 cuota en mora	3,64%	2,55%	1,96%	3,31%	2,49%	2,93%	2,36%	2,58%	3,26%	3,28%	3,15%	3,71%	3,16%
4 cuota en mora	1,58%	1,47%	1,40%	1,31%	1,33%	0,94%	1,72%	1,23%	0,68%	1,04%	1,15%	1,43%	1,37%
5 cuota en mora	0,52%	0,80%	0,77%	0,30%	0,42%	0,58%	0,64%	1,32%	0,89%	0,67%	0,68%	0,91%	0,34%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,51%	1,27%	1,39%	1,55%	1,30%	1,32%	1,27%	1,25%	1,77%	1,26%	0,98%	1,08%	1,38%
Activos en liquidación	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,20%	0,17%	0,17%	0,25%	0,25%	0,25%	0,10%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	959	949	961	960	939	957	939	919	913	939	939	909	935
1 cuota en mora	190	217	196	189	220	201	213	215	211	207	193	196	191
2 cuota en mora	103	94	105	95	96	89	88	98	106	83	100	108	93
3 cuota en mora	44	32	24	42	30	37	31	30	35	40	37	45	39
4 cuota en mora	19	17	17	17	17	13	21	18	8	11	13	16	15
5 cuota en mora	7	10	9	4	6	7	8	15	13	8	7	11	5
6 y mas cuotas en mora(1)	19	16	17	18	15	16	16	16	21	16	12	13	16
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	2	2	2	3	3	3	1
TOTAL	1341	1335	1329	1325	1323	1320	1316	1311	1307	1304	1301	1298	1294

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Al día	71,51%	71,09%	72,31%	72,45%	70,98%	72,50%	71,35%	70,10%	69,85%	72,01%	72,18%	70,03%	72,26%
1 cuota en mora	14,17%	16,25%	14,75%	14,26%	16,63%	15,23%	16,19%	16,40%	16,14%	15,87%	14,83%	15,10%	14,76%
2 cuotas en mora	7,68%	7,04%	7,90%	7,17%	7,26%	6,74%	6,69%	7,48%	8,11%	6,37%	7,69%	8,32%	7,19%
3 cuotas en mora	3,28%	2,40%	1,81%	3,17%	2,27%	2,80%	2,36%	2,29%	2,68%	3,07%	2,84%	3,47%	3,01%
4 cuotas en mora	1,42%	1,27%	1,28%	1,28%	1,28%	0,98%	1,60%	1,37%	0,61%	0,84%	1,00%	1,23%	1,16%
5 cuotas en mora	0,52%	0,75%	0,68%	0,30%	0,45%	0,53%	0,61%	1,14%	0,99%	0,61%	0,54%	0,85%	0,39%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,42%	1,20%	1,28%	1,36%	1,13%	1,21%	1,22%	1,22%	1,61%	1,23%	0,92%	1,00%	1,24%
Activos en liquidación	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,15%	0,15%	0,15%	0,23%	0,23%	0,23%	0,08%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 28,84% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,09%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 29,61% y 3,61% respectivamente.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	23.401	44.896	41.243	18.954	26.101	21.522	27.028	36.505	50.853	16.995	22.634	15.089	37.868
Total Prepagos	23.401	44.896	41.243	18.954	26.101	21.522	27.028	36.505	50.853	16.995	22.634	15.089	37.868
Prepagos Acumulados	2.287.634	2.332.530	2.373.774	2.392.728	2.418.829	2.440.351	2.467.378	2.503.883	2.554.736	2.571.731	2.594.364	2.609.453	2.647.322

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

Prepago	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-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%
Prepagos Totales	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%	0,11%	0,09%	0,12%	0,16%	0,22%	0,07%	0,10%	0,07%	0,17%
Total Prepagos	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%	0,11%	0,09%	0,12%	0,16%	0,22%	0,07%	0,14%	0,07%	0,17%
Prepagos Acumulados	10,01%	10,21%	10,39%	10,47%	10,59%	10,68%	10,80%	10,96%	11,18%	11,26%	11,36%	11,42%	11,59%

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

Prepago	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	6	5	4	2	3	3	5	4	2	2	2	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	2	3
Prepagos Acumulados	218	221	223	227	229	231	235	240	245	247	249	251	254

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%	0,12%	0,17%	0,17%	0,29%	0,23%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%
Total Prepagos	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%	0,12%	0,17%	0,17%	0,29%	0,23%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%
Prepagos Acumulados	12,71%	12,89%	13,00%	13,24%	13,35%	13,47%	13,70%	13,99%	14,29%	14,40%	14,52%	14,64%	14,81%

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	
Tasa de Originación	10,93%	11,04%	10,36%	11,21%	9,14%	9,99%	10,97%	11,35%	10,23%	11,29%	10,09%	11,18%	8,72%
Plazo Transcurrido	123	126	124	128	128	127	125	129	130	138	138	139	134
Plazo Remanente	103	109	114	78	96	111	113	109	108	100	100	99	104

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

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

A marzo de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 11,59% y a marzo de 2015 fue de 10,01%. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual, si bien este índice ha aumentado en los últimos 12 meses estas cifras no son preocupantes.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. La opción de esta Securizadora ha sido el rescate de deuda.

### **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.



### **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 marzo 2016 y marzo 2017, se han liquidado 4 viviendas.-

A marzo 2017 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 3,17% y a marzo 2016 un 3,16%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

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

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

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

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,31%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%	10,29%	10,29%	10,30%
Relación Deuda/Garantía	49,56%	49,28%	48,99%	48,75%	48,43%	48,15%	47,81%	47,47%	47,14%	46,81%	46,51%	46,14%	45,85%
Plazo Transcurrido	122	123	124	125	126	127	128	129	130	130	131	132	101
Plazo Remanente	112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	46

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 45,85% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

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

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-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	8.268.915	7.877.310	7.877.310	7.877.310	7.396.878	7.396.878	6.968.799	6.968.799	6.968.799	6.968.799	6.528.501	6.528.501	6.528.501
Saldo Insoluto Total	17.839.874	17.464.596	17.464.596	17.464.596	16.987.974	16.987.974	16.592.892	16.592.892	16.592.892	16.592.892	16.145.515	16.145.515	16.145.515
Valor Par Preferente	8.350.378	7.903.178	7.929.048	7.954.918	7.421.161	7.445.453	7.469.745	6.991.678	7.014.564	7.037.450	6.549.951	6.571.392	6.612.780
Valor Par Total	18.015.637	17.521.956	17.579.314	17.636.671	17.043.736	17.099.527	17.155.319	16.647.372	16.701.867	16.756.362	16.198.554	16.251.580	16.353.936

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57		2,57
Razón Tasas	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57		2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,51	1,57	1,56	1,55	1,63	1,62	1,60	1,68	1,66	1,65	1,74	1,73		1,71
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,70	0,69	0,71	0,70		0,69
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,52	1,58	1,57	1,56	1,64	1,63	1,61	1,69	1,68	1,67	1,75	1,74		1,73
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,08	1,11	1,12	1,12	1,14	1,15	1,14	1,17	1,16	1,19	1,24	1,19		1,24

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,24 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,73.

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

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

### **I.10.1 Ingresos**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	118.030	111.321	116.558	112.510	113.673	114.084	113.093	108.047	105.707	106.838	113.567	98.426		116.802
Ingresos deudores morosos	64.713	65.296	65.638	58.731	64.275	64.500	59.645	55.793	65.284	71.261	71.040	58.568		73.375
Ingresos por prepago	23.452	44.999	41.431	19.338	26.324	21.648	19.992	36.578	51.350	17.329	22.746	15.137		37.951

### **I.10.2 Egresos**

	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	29.800	20.549	15.175	27.880	21.163	16.653	6.093	25.233	20.016	12.653	15.372	13.874		32.441
pago ordinario de capital	0	250.230	0	0	167.398	0	0	161.196	0	0	157.194	0		0
Pago ordinario de interes	0	81.181	0	0	77.966	0	0	72.773	0	0	68.741	0		0
pago extra. pref	0	139.980	0	0	315.237	0	0	266.277	0	0	283.629	0		0
intereses subord.	0	13.440	0	0	12.912	0	0	12.069	0	0	90.415	0		0
capital subord.	0	64.258	0	0	78.158	0	0	49.345	0	0	11.613	0		0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

**I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

**I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.