

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	30-09-2017	30-09-2016
11.010	Disponible		552.238	630.575
11.020	Valores negociables		148.538	94.511
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.960.755	2.048.020
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.978.414	2.071.821
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(17.659)	(23.801)
11.200	Otros activos circulantes		115.392	138.520
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.776.923	2.911.626
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.729.650	12.571.813
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.729.650	12.571.813
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		10.729.650	12.571.813
10.000	TOTAL ACTIVOS		13.506.573	15.483.439
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2017	30-09-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.430	11.715
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.999	2.004
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		1.169	794
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		397	397
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.190	1.192
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		91.585	80.004
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		11.088	24.738
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		907.670	843.230
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.026.528	964.074
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		14.530.510	16.394.502
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		14.530.510	16.394.502
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.947.345)	(1.748.722)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.947.345)	(1.748.722)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(103.120)	(126.415)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.050.465)	(1.875.137)
20.000	TOTAL PASIVOS		13.506.573	15.483.439

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 30-09-2017	01-01-2016 30-09-2016
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	495.678	569.355
35.120	Intereses por inversiones	4.893	8.172
35.130	Reajustes por activos securitizados	157.884	353.520
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	35.776	9.552
35.100	TOTAL INGRESOS	694.231	940.599
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(76.058)	(78.312)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(12.058)	(12.082)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.175)	(1.203)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.193)	(1.196)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.580)	(3.206)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(468.894)	(521.610)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(186.756)	(403.833)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(11.563)	(13.031)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(46.520)	(64.252)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(17.029)	(12.859)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(824.826)	(1.111.584)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	27.475	44.570
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO	(103.120)	(126.415)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre 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 Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 30 de septiembre 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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. 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	1,4	2,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$26.656,79 y \$26.224,30, al 30 de septiembre 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\$17.659 y M\$23.801 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.430 (M\$11.715 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	179	198
Cuentas de resultados	IPC	409	1.721
Déficit acumulados	IPC	26.887	42.651
Totales		27.475	44.570

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	\$	148.538	94.511
Totales		148.538	94.511

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	359	332	72.508	66.950
4 o más	28	45	28.928	43.822
Totales	387	377 (a)	101.436	110.772

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.269 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2017 (1.317 al 30 de septiembre 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 95 meses (106 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.656.757	1.702.998	8.985.189	10.333.792	10.641.946	12.036.790	10,38
Aj. Tasa valorización	321.657	368.823	1.744.461	2.238.021	2.066.118	2.606.844	4,9
Prov. Activos securitizados	(17.659)	(23.801)	-	-	(17.659)	(23.801)	
Totales	1.960.755	2.048.020	10.729.650	12.571.813	12.690.405	14.619.833	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	8.680	21.901
Activos Securitizados en mora (b)	101.436	110.772
Otros	5.276	5.847
Totales	115.392	138.520

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.765	7.039
Administración maestra (b)	4.665	4.676
Totales	11.430	11.715

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	7.889
Seguros	11.088	15.277
Otros	-	1.572
Totales	11.088	24.738

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 30 de septiembre 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.	999.255	923.234	nacional
Obligaciones por prepago								(91.585)	(80.004)	
Total porción corto plazo								907.670	843.230	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	212.921	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.732.455	6.617.231	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	35.368	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	952.085	1.250.550	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	66.610	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.793.104	1.728.390	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	26.644	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	717.241	691.351	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	68.090	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.832.945	1.766.791	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	167.265	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	4.502.680	4.340.189	nacional
Total largo plazo								14.530.510	16.394.502	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2017		30-09-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(1.920.458)	-	(1.674.260)	-
Revalorización de excedentes	(26.887)	-	(41.856)	-
Déficit del ejercicio	-	(103.120)	-	(124.058)
Saldo final	(1.947.345)	(103.120)	(1.716.116)	(124.058)
Saldo actualizado	-	-	(1.748.722)	(126.415)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (4.828)	(4.801)
Seguros	(a) (2.794)	(1.707)
Otros gastos	(a) (9.407)	(6.351)
Totales	(17.029)	(12.859)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	14.451	8.726
Ventas de viviendas	21.325	826
Totales	35.776	9.552

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1) (62.020)	(64.241)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (14.038)	(14.071)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.580)	(3.206)
Remuneración banco pagador	(4) (1.193)	(1.196)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.175)	(1.203)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (12.058)	(12.082)
Totales	(94.064)	(95.999)

	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 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2017	30-09-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	552.238	630.575
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	148.538	94.511
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.978.414	2.071.821
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(17.659)	(23.801)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	115.392	138.520
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.729.650	12.571.813
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	798.509	839.805
	\$REAJUSTABLES	12.708.064	14.643.634
TOTAL ACTIVOS		13.506.573	15.483.439

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2017	30-09-2016
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.430	11.715
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.999	2.004
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.169	794
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	397	397
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.190	1.192
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	91.585	80.004
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.088	24.738
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	907.670	843.230
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	102.673	104.742
	\$REAJUSTABLES	923.855	859.332
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.026.528	964.074

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-09-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual							
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.384.368	4,0%	1.279.934	4,0%	2.068.153	4,0%	-	-	4.732.455
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	952.085	4,0%	952.085
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.793.104	4,0%	1.793.104
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	717.241	4,0%	717.241
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.832.945	4,0%	1.832.945
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.502.680	4,0%	4.502.680
Total pasivo largo plazo		1.384.368		1.279.934		2.068.153		9.798.055		14.530.510

30-09-2016

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							
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.741.289	4,0%	1.609.925	4,0%	3.266.017	4,0%	-	4,0%	6.617.231
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.250.550	4,0%	1.250.550
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.728.390	4,0%	1.728.390
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	691.351	4,0%	691.351
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.766.791	4,0%	1.766.791
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.340.189	4,0%	4.340.189
Total pasivo largo plazo		1.741.289		1.609.925		3.266.017		9.777.271		16.394.502

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 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	19.835	62.699	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	532.403	567.876	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	148.538	94.511	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016

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 período 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 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

El 2 de octubre de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$532.345.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2017 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1269
Saldo Insoluto Total	23.006.169	10.584.017
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.083	9.586
Tasa de Originación	10,39%	10,29%
Plazo Transcurrido	19	139
Plazo Remanente	212	95
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	43,99%

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	1269

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	212.921	1.726	1.726	222	99	4,00%
BSECS-10B	141.000	35.368	705	705	222	99	4,00%
BSECS-10C	45.000	66.610	225	225	222	99	4,00%
BSECS-10D	18.000	26.644	90	90	222	99	4,00%
BSECS-10E	46.000	68.090	230	230	222	99	4,00%
BSECS-10F	113.000	167.265	565	565	222	99	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	8.378.122	8.119.205	8.015.537	8.219.168	8.112.994	7.731.029	7.997.597	7.775.812	7.905.231	7.614.219	7.559.786	7.419.544	7.237.985
1 cuota en mora	1.923.181	1.968.444	1.898.123	1.873.279	1.773.610	1.801.173	1.622.945	1.659.012	1.440.693	1.725.361	1.777.848	1.851.207	1.900.736
2 cuota en mora	916.967	968.681	994.911	758.892	901.399	1.015.944	916.727	855.896	942.797	938.426	956.392	779.125	939.465
3 cuota en mora	281.282	304.767	380.312	379.433	361.573	420.937	354.642	533.242	356.854	326.999	258.571	368.610	254.252
4 cuota en mora	205.151	145.226	79.384	120.062	131.578	162.553	154.130	143.813	200.299	95.325	83.836	102.255	74.906
5 cuota en mora	75.919	155.729	104.175	77.944	77.571	103.375	37.933	61.604	63.390	83.222	25.804	53.687	68.401
6 y mas cuotas en mora(1)	151.357	148.158	207.070	145.333	112.252	123.101	154.983	128.219	130.805	139.788	157.542	107.827	108.280
Activos en liquidación	24.058	19.988	19.988	28.444	28.444	28.444	11.026	11.026	11.026	11.026	11.026	11.026	11.026
TOTAL	11.931.979	11.810.211	11.679.513	11.574.112	11.470.977	11.358.112	11.238.956	11.157.599	11.040.070	10.923.339	10.819.778	10.682.255	10.584.025

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	70,22%	68,75%	68,63%	71,01%	70,73%	68,07%	71,16%	69,69%	71,60%	69,71%	69,87%	69,46%	68,39%
1 cuota en mora	16,12%	16,67%	16,25%	16,19%	15,46%	15,86%	14,44%	14,87%	13,05%	15,80%	16,43%	17,33%	17,96%
2 cuota en mora	7,68%	8,20%	8,52%	6,56%	7,86%	8,94%	8,16%	7,67%	8,54%	8,59%	8,84%	7,29%	8,88%
3 cuota en mora	2,36%	2,58%	3,26%	3,28%	3,15%	3,71%	3,16%	4,78%	3,23%	2,99%	2,39%	3,45%	2,40%
4 cuota en mora	1,72%	1,23%	0,68%	1,04%	1,15%	1,43%	1,37%	1,29%	1,81%	0,87%	0,77%	0,96%	0,71%
5 cuota en mora	0,64%	1,32%	0,89%	0,67%	0,68%	0,91%	0,34%	0,55%	0,57%	0,76%	0,24%	0,50%	0,65%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,27%	1,25%	1,77%	1,26%	0,98%	1,08%	1,38%	1,15%	1,18%	1,28%	1,46%	1,01%	1,02%
Activos en liquidación	0,20%	0,17%	0,17%	0,25%	0,25%	0,25%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	939	919	913	939	939	909	935	911	936	907	906	893	882
1 cuota en mora	213	215	211	207	193	196	191	197	165	202	205	218	221
2 cuota en mora	88	98	106	83	100	108	93	91	106	103	108	88	108
3 cuota en mora	31	30	35	40	37	45	39	60	39	39	32	42	30
4 cuota en mora	21	18	8	11	13	16	15	15	22	10	9	13	9
5 cuota en mora	8	15	13	8	7	11	5	7	7	9	3	6	8
6 y mas cuotas en mora(1)	16	16	21	16	12	13	16	13	14	15	17	12	11
Activos en liquidación	2	2	2	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	1316	1311	1307	1304	1301	1298	1294	1294	1289	1285	1280	1272	1269

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	71,35%	70,10%	69,85%	72,01%	72,18%	70,03%	72,26%	70,40%	72,61%	70,58%	70,78%	70,20%	69,50%
1 cuota en mora	16,19%	16,40%	16,14%	15,87%	14,83%	15,10%	14,76%	15,22%	12,80%	15,72%	16,02%	17,14%	17,42%
2 cuota en mora	6,69%	7,48%	8,11%	6,37%	7,69%	8,32%	7,19%	7,03%	8,22%	8,02%	8,44%	6,92%	8,51%
3 cuota en mora	2,36%	2,29%	2,68%	3,07%	2,84%	3,47%	3,01%	4,64%	3,03%	3,04%	2,50%	3,30%	2,36%
4 cuota en mora	1,60%	1,37%	0,61%	0,84%	1,00%	1,23%	1,16%	1,16%	1,71%	0,78%	0,70%	1,02%	0,71%
5 cuota en mora	0,61%	1,14%	0,99%	0,61%	0,54%	0,85%	0,39%	0,54%	0,54%	0,70%	0,23%	0,47%	0,63%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,22%	1,22%	1,61%	1,23%	0,92%	1,00%	1,24%	1,00%	1,09%	1,17%	1,33%	0,94%	0,87%
Activos en liquidación	0,15%	0,15%	0,15%	0,23%	0,23%	0,23%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	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 septiembre de 2017, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 31,61% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,38%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 29,78% y 3,63% respectivamente.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	27.217	36.760	51.208	17.114	22.792	15.194	38.133	-	35.454	34.387	20.712	54.407	15.168
Total Prepagos	19.086	36.760	51.208	17.114	22.792	15.194	38.133	-	35.454	34.387	20.712	54.407	15.168
Prepagos Acumulados	2.484.608	2.521.367	2.572.575	2.589.689	2.612.480	2.627.675	2.665.807	2.665.807	2.701.261	2.735.648	2.756.361	2.810.767	2.825.935

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

Prepago	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%	0,16%	0,22%	0,07%	0,10%	0,07%	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,09%	0,24%	0,07%
Total Prepagos	0,12%	0,16%	0,22%	0,07%	0,10%	0,07%	0,17%	0,00%	0,15%	0,15%	0,14%	0,24%	0,07%
Prepagos Acumulados	10,80%	10,96%	11,18%	11,26%	11,36%	11,42%	11,59%	11,59%	11,74%	11,89%	11,98%	12,22%	12,28%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	5	4	2	2	2	3	-	4	4	2	7	2
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	7	2
Prepagos Acumulados	236	239	241	245	247	249	253	258	263	265	267	274	276

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17		ago-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%	0,29%	0,23%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%
Total Prepagos	0,17%	0,29%	0,23%	0,12%	0,12%	0,12%	0,17%	0,00%	0,23%	0,23%	0,12%	0,41%	0,12%
Prepagos Acumulados	13,76%	13,94%	14,05%	14,29%	14,40%	14,52%	14,75%	15,04%	15,34%	15,45%	15,57%	15,98%	16,09%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados												Mes Cierre EEFF	
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17		ago-17
Tasa de Originacion	10,97%	11,35%	10,23%	11,29%	10,09%	11,18%	8,72%	0,00%	10,10%	10,14%	9,64%	10,19%	11,23%
Plazo Transcurrido	125	129	130	138	138	139	134	-	138	135	139	138	146
Plazo Remanente	113	109	108	100	100	99	104	-	100	103	99	89	78

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 septiembre de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 12,28% y a septiembre de 2016 fue de 10,80%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

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

A septiembre 2017 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 2,20% y a septiembre 2016 un 3,08%, ambos índices medidos sobre saldos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%	10,29%	10,29%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,30%	10,29%
Relación Deuda/Garantía	47,81%	47,47%	47,14%	46,81%	46,51%	46,14%	45,85%	45,52%	45,20%	44,84%	44,57%	44,29%	43,99%
Plazo Transcurrido	128	129	130	130	131	132	101	134	135	136	137	138	139
Plazo Remanente	106	105	104	103	102	101	46	100	99	98	97	96	95

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 43,99% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%
Saldos Insoluto preferente	7.448.530	7.017.461	7.017.461	7.017.461	6.574.089	6.574.089	6.574.089	6.121.074	6.121.074	6.121.074	5.675.779	5.675.779	5.675.779
Saldos Insoluto Total	17.106.599	16.708.758	16.708.758	16.708.758	16.258.257	16.258.257	16.258.257	15.811.589	15.811.589	15.811.589	15.378.231	15.378.231	15.378.231
Valor Par Preferente	7.521.906	7.040.499	7.063.546	7.086.592	6.595.688	6.617.279	6.638.870	6.141.167	6.161.269	6.181.370	5.694.430	5.713.070	5.743.062
Valor Par Total	17.275.113	16.763.618	16.818.494	16.873.369	16.311.666	16.365.062	16.418.459	15.863.510	15.915.439	15.967.367	15.428.754	15.479.259	15.560.522

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,58	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	2,58	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	1,60	1,68	1,66	1,65	1,74	1,73	1,71	1,82	1,80	1,78	1,91	1,88		1,86
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,70	0,69	0,71	0,70	0,69	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69		0,69
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,61	1,69	1,68	1,67	1,75	1,74	1,73	1,83	1,81	1,80	1,91	1,90		1,88
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,14	1,17	1,16	1,19	1,24	1,19	1,24	1,28	1,30	1,26	1,34	1,32		1,29

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,29 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,88.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	113.883	108.801	106.446	107.584	114.360	99.113	117.263	110.685	114.444	101.112	110.649	109.714		104.522
Ingresos deudores morosos	60.062	56.182	65.739	71.758	71.536	58.977	73.665	61.149	62.009	57.137	77.081	66.456		63.248
Ingresos por prepago	20.132	36.833	51.708	17.450	22.905	15.243	38.100	-	35.743	34.749	21.008	54.980		15.493

I.10.2 Egresos

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	6.136	25.409	20.156	12.741	15.480	13.971	32.569	22.934	16.768	21.499	23.716	20.765		15.712
pago ordinario de capital	0	162.322	0	0	158.292	0	0	217.104	0	0	208.164	0		0
Pago ordinario de interes	0	73.281	0	0	69.221	0	0	64.567	0	0	60.464	0		0
pago extra. pref	0	268.136	0	0	285.610	0	0	234.473	0	0	238.310	0		0
intereses subord.	0	12.153	0	0	11.694	0	0	10.749	0	0	73.726	0		0
capital subord.	0	49.690	0	0	91.046	0	0	78.038	0	0	10.424	0		0

I.10.3 Análisis

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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