

*Estados Financieros*

**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-13- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
11.010	Disponible		545.451	603.760
11.020	Valores negociables		105.555	73.219
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.743.904	1.809.684
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.744.857	1.824.554
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(953)	(14.870)
11.200	Otros activos circulantes		268.229	239.042
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.663.139</b>	<b>2.725.705</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		9.347.696	10.892.449
13.110	Activo securitizado largo plazo		9.347.696	10.892.449
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		249.531	280.667
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>9.597.227</b>	<b>11.173.116</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.260.366</b>	<b>13.898.821</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.227	11.590
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.195	7.202
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		245	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		421	422
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.263	1.265
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		116.811	64.072
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		31.226	19.181
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		622.263	832.792
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>790.651</b>	<b>936.524</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.223.706	13.592.013
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>12.223.706</b>	<b>13.592.013</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(629.716)	(537.715)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(629.716)	(537.715)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(124.275)	(92.001)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(753.991)</b>	<b>(629.716)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>12.260.366</b>	<b>13.898.821</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	665.103	736.169
35.120	Intereses por inversiones	4.005	4.232
35.130	Reajustes por activos securitizados	313.058	379.140
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	24.950	64.693
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.007.116</b>	<b>1.184.234</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(97.875)	(100.925)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(17.088)	(17.124)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.689)	(1.689)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.066)	(5.066)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(594.243)	(657.912)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(352.331)	(417.681)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	1.481	(15.149)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(40.927)	(37.914)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(31.136)	(31.136)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(20.970)	(17.723)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.161.092)</b>	<b>(1.303.862)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	29.701	27.627
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(124.275)</b>	<b>(92.001)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13**

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido actualizados extracontable en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de valorización 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\$953 y M\$14.870 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.227 (M\$11.590 al 31 de diciembre de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) 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 recuperero, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	IPC	11.337	11.336
Cuentas de resultados	IPC	1.212	1.645
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	17.152	14.646
Totales		29.701	27.627

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	105.555	73.219
Totales		105.555	73.219

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1a 3	312	333	66.932	69.190
4 o más	42	39	44.497	41.287
<b>Totales</b>	<b>354</b>	<b>372 (a)</b>	<b>111.429</b>	<b>110.477</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.108 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (1.170 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,6% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 88 meses (99 de 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	1.560.508	1.611.468	8.360.085	9.620.343	9.920.593	11.231.811	9,6
Aj. Tasa valorización	184.349	213.086	987.611	1.272.106	1.171.960	1.485.192	5,74
Prov. Activos securitizados	(953)	(14.870)	-	-	(953)	(14.870)	
<b>Totales</b>	<b>1.743.904</b>	<b>1.809.684</b>	<b>9.347.696</b>	<b>10.892.449</b>	<b>11.091.600</b>	<b>12.702.133</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-13 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	151.720	123.981
Activos securitizados en mora (b)	111.429	110.477
Otros	5.080	4.584
<b>Totales</b>	<b>268.229</b>	<b>239.042</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 del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	31-12-2019		31-12-2018	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(31.136)	249.531	(31.136)	280.667
<b>Totales</b>		<b>(31.136)</b>	<b>249.531</b>	<b>(31.136)</b>	<b>280.667</b>

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	6.273	6.631
Administración maestra (b)	4.954	4.959
<b>Totales</b>	<b>11.227</b>	<b>11.590</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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	4.743	3.149
Seguros	26.238	15.533
Otros	245	499
<b>Totales</b>	<b>31.226</b>	<b>19.181</b>

**Nota 12 - 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 UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13<sup>a</sup> por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	739.074	896.864	nacional
Obligaciones por prepago								(116.811)	(64.072)	
Total porción corto plazo								622.263	832.792	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	240.401	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.412.036	5.990.912	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	14.638	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	314.110	419.395	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.864	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	863.361	826.988	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.672	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	408.969	391.719	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.371	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.117.822	1.070.724	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	170.753	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.107.408	4.892.275	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								12.223.706	13.592.013	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 13 - 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 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2019		31-12-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(612.564)	-	(508.822)	-
Revalorización de excedentes	(17.152)	-	(14.247)	-
Déficit del ejercicio	-	(124.275)	-	(89.495)
Saldo final	(629.716)	(124.275)	(523.069)	(89.495)
Saldo actualizado	-	-	(537.715)	(92.001)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	12.013	19.527
Ventas de viviendas	12.386	27.211
Bienes recuperados	-	15.965
Otros Ingresos	551	1.990
Totales	24.950	64.693

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(9.968)	(5.903)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(11.002)	(11.820)
<b>Totales</b>		<b>(20.970)</b>	<b>(17.723)</b>

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.003)	(81.061)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.872)	(19.864)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.066)	(5.066)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.689)	(1.689)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(17.088)	(17.124)
<b>Totales</b>		<b>(122.966)</b>	<b>(126.347)</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) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	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-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2019.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

ACTIVOS		MONTO M\$	
RUBRO	MONEDA	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	545.451	603.760
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.555	73.219
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.744.857	1.824.554
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(953)	(14.870)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	268.229	239.042
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.347.696	10.892.449
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	249.531	280.667
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	918.282	901.151
	\$REAJUSTABLES	11.342.084	12.997.670
TOTAL ACTIVOS		12.260.366	13.898.821

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

Pasivo Circulante		MONTO	
		M\$	
RUBRO	MONEDA	31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.227	11.590
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.195	7.202
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	421	422
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.263	1.265
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	116.811	64.072
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	31.226	19.181
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	622.263	832.792
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	148.037	83.253
	\$REAJUSTABLES	642.614	853.271
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		790.651	936.524

**Pasivos largo plazo**

31-12-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.384.048	4,5%	1.267.424	4,5%	1.760.564	4,5%	-	4,5%	4.412.036
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	314.110	4,5%	314.110
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	863.361	4,5%	863.361
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	408.969	4,5%	408.969
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.117.822	4,5%	1.117.822
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.107.408	4,5%	5.107.408
Total pasivo largo plazo		1.384.048		1.267.424		1.760.564		7.811.670		12.223.706

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.679.530	4,5%	1.538.019	4,5%	2.773.363	4,5%	0	4,5%	5.990.912
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	419.395	4,5%	419.395
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	826.988	4,5%	826.988
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	391.719	4,5%	391.719
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.070.724	4,5%	1.070.724
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.892.275	4,5%	4.892.275
Total pasivo largo plazo		1.679.530		1.538.019		2.773.363		7.601.101		13.592.013

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 23 - 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 General 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. El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	15.773	43.681	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	529.678	560.079	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	105.555	73.219	Cumple

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

**Nota 24 – Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

El 31 de Julio de 2018 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 “A+” a “AA”, respectivamente.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa para el ejercicio 2019.

**Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

En enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$529.624.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 13**

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

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado 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 y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo al contrato de emisión.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del 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 recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1108
Saldo Insoluto Total	21.236.871	9.865.873
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.217	10.465
Tasa de Originación	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	148
Plazo Remanente	207	88
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	40,46%

## I. 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	1463	1108

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-13A	21.232.455	5.094.732	1500	1500	222	96	4,50%
BSECS-13B	1.273.947	310.673	225	225	222	96	4,50%
BSECS-13C	537.889	853.906	95	95	222	96	4,50%
BSECS-13D	254.789	404.482	45	45	222	96	4,50%
BSECS-13E	696.425	1.105.583	123	123	222	96	4,50%
BSECS-13F	3.182.037	5.051.526	562	562	222	96	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-13B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AAA	A	AAA
BSECS-13D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-13E	BBB	AAA	B+	AA
BSECS-13F	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 EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	7.561.981	7.485.176	7.249.779	7.194.971	7.307.248	7.304.106	6.912.013	6.961.669	6.864.991	6.854.233	6.677.182	6.660.027	6.698.415	
1 cuota en mora	1.925.104	1.761.756	1.837.032	1.735.541	1.630.964	1.770.645	1.754.933	1.658.425	1.662.954	1.508.976	1.566.304	1.556.367	1.456.348	
2 cuota en mora	914.553	1.024.508	1.021.026	1.158.896	1.086.309	833.190	1.189.329	1.101.058	1.081.779	1.151.733	1.112.496	932.246	965.454	
3 cuota en mora	396.283	375.050	494.914	402.737	431.075	415.335	423.970	383.854	361.065	291.054	355.346	467.369	384.534	
4 cuota en mora	159.611	177.362	122.950	165.698	104.747	178.466	126.432	115.335	163.688	154.233	160.404	138.605	142.399	
5 cuota en mora	49.146	74.200	63.075	46.032	60.951	40.483	47.136	100.500	54.412	130.537	50.901	71.681	66.245	
6 y mas cuotas en mora(1)	151.741	146.108	172.606	148.684	136.312	107.181	107.974	83.146	113.523	98.547	143.503	136.539	152.477	
Activos en liquidación	55.841	55.841	55.841	59.642	59.642	72.844	72.844	72.844	72.844	82.328	82.328	82.328	82.328	
TOTAL	11.158.419	11.044.161	10.961.382	10.852.559	10.757.607	10.649.407	10.561.787	10.403.988	10.302.412	10.189.314	10.066.137	9.962.834	9.865.873	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	67,77%	67,77%	66,14%	66,30%	67,93%	68,59%	65,44%	66,91%	66,63%	67,27%	66,33%	66,85%	67,89%	
1 cuota en mora	17,25%	15,95%	16,76%	15,99%	15,16%	16,63%	16,62%	15,94%	16,14%	14,81%	15,56%	15,62%	14,76%	
2 cuota en mora	8,20%	9,28%	9,31%	10,68%	10,10%	7,82%	11,26%	10,58%	10,50%	11,30%	11,05%	9,36%	9,79%	
3 cuota en mora	3,55%	3,40%	4,52%	3,71%	4,01%	3,90%	4,01%	3,69%	3,50%	2,86%	3,53%	4,69%	3,90%	
4 cuota en mora	1,43%	1,61%	1,12%	1,53%	0,97%	1,68%	1,20%	1,11%	1,59%	1,51%	1,59%	1,39%	1,44%	
5 cuota en mora	0,44%	0,67%	0,58%	0,42%	0,57%	0,38%	0,45%	0,97%	0,53%	1,28%	0,51%	0,72%	0,67%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,36%	1,32%	1,57%	1,37%	1,27%	1,01%	1,02%	0,80%	1,10%	0,97%	1,43%	1,37%	1,55%	
Activos en liquidación	0,50%	0,51%	0,51%	0,55%	0,55%	0,68%	0,69%	0,70%	0,71%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	
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 EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	798	799	774	774	786	794	754	763	758	757	740	744	754	
1 cuota en mora	201	182	194	188	178	189	193	183	189	174	177	177	166	
2 cuota en mora	88	102	107	116	108	88	123	113	111	122	125	101	103	
3 cuota en mora	44	39	49	41	47	43	44	39	36	29	36	51	43	
4 cuota en mora	18	20	13	16	10	19	12	13	16	16	16	14	16	
5 cuota en mora	6	7	8	5	6	3	5	10	7	13	5	8	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	15	16	19	17	16	12	12	10	12	12	17	17	20	
Activos en liquidación	6	6	6	6	6	7	7	7	7	8	8	8	8	
TOTAL	1.170	1.165	1.164	1.157	1.151	1.148	1.143	1.131	1.129	1.123	1.116	1.112	1.108	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	68,21%	68,58%	66,49%	66,90%	68,29%	69,16%	65,97%	67,46%	67,14%	67,41%	66,31%	66,91%	68,05%	
1 cuota en mora	17,18%	15,62%	16,67%	16,25%	15,46%	16,46%	16,89%	16,18%	16,74%	15,49%	15,86%	15,92%	14,98%	
2 cuotas en mora	7,52%	8,76%	9,19%	10,03%	9,38%	7,67%	10,76%	9,99%	9,83%	10,86%	11,20%	9,08%	9,30%	
3 cuotas en mora	3,76%	3,35%	4,21%	3,54%	4,08%	3,75%	3,85%	3,45%	3,19%	2,58%	3,23%	4,59%	3,88%	
4 cuotas en mora	1,54%	1,72%	1,12%	1,38%	0,87%	1,66%	1,05%	1,15%	1,42%	1,42%	1,43%	1,26%	1,44%	
5 cuotas en mora	0,51%	0,60%	0,69%	0,43%	0,52%	0,26%	0,44%	0,88%	0,62%	1,16%	0,45%	0,72%	0,54%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,28%	1,37%	1,63%	1,47%	1,39%	1,05%	1,05%	0,88%	1,06%	1,07%	1,52%	1,53%	1,81%	
Activos en liquidación	0,51%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,61%	0,61%	0,62%	0,62%	0,71%	0,72%	0,72%	0,72%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 32,23% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,23%. A diciembre de 2019 la mora total era de 32,11% y la de 4 y más de 3,66%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	7.898	40.370	8.861	15.825	20.723	20.779	13.108	83.146	27.829	29.725	49.288	29.556	22.903	
Total Prepagos	7.898	40.370	8.861	15.825	20.723	20.779	13.108	83.146	27.829	29.725	49.288	29.556	22.903	
Prepagos Acumulados	1.996.810	2.037.180	2.046.041	2.061.866	2.082.589	2.103.368	2.116.476	2.199.622	2.227.451	2.257.176	2.306.464	2.336.020	2.358.922	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
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	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	0,10%	0,10%	0,06%	0,40%	0,13%	0,14%	0,24%	0,14%	0,11%	
Total Prepagos	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	0,10%	0,10%	0,06%	0,40%	0,13%	0,14%	0,24%	0,14%	0,11%	
Prepagos Acumulados	9,53%	9,72%	9,76%	9,84%	9,94%	10,03%	10,10%	10,49%	10,63%	10,77%	11,00%	11,14%	11,25%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	3	5	1	1	3	2	2	9	2	4	6	3	2	
Total Prepagos	3	5	1	1	3	2	2	9	2	4	6	3	2	
Prepagos Acumulados	178	183	184	185	188	190	192	201	203	207	213	216	218	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
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%	0,00%
Prepagos Totales	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	0,14%	0,62%	0,14%	0,27%	0,41%	0,21%	0,14%	0,14%
Total Prepagos	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	0,14%	0,62%	0,14%	0,27%	0,41%	0,21%	0,14%	0,14%
Prepagos Acumulados	12,17%	12,51%	12,58%	12,65%	12,85%	12,99%	13,12%	13,74%	13,88%	14,15%	14,56%	14,76%	14,90%	14,90%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Tasa de Originacion	10,01%	9,93%	9,23%	9,24%	9,55%	8,24%	10,18%	8,18%	8,74%	8,48%	9,12%	9,46%	8,38%	8,38%
Plazo Transcurrido	132	157	138	139	141	135	143	135	130	139	140	158	147	147
Plazo Remanente	33	77	97	96	69	103	76	95	108	89	85	67	91	91

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 9,53% y a diciembre 2019 un 11,25%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse producto de la coyuntura en esta materia. Prevemos que si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera el indicador. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

#### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

#### I.5.3 Características de Activos sustitutos

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	496.542	481.966	535.119	529.778	456.731	390.359	443.729	440.454	393.632	488.926	407.465	513.097	504.163	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	55.841	55.841	55.841	59.642	59.642	72.844	72.844	72.844	72.844	82.328	82.328	82.328	82.328	
Activos Liquidados	1.318.414	1.318.414	1.318.414	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	1.330.918	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	2,34%	2,27%	2,52%	2,49%	2,15%	1,84%	2,09%	2,07%	1,85%	2,30%	1,92%	2,42%	2,37%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,26%	0,26%	0,26%	0,28%	0,28%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	
Activos Liquidados	6,21%	6,21%	6,21%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Activos en Proceso Judicial	47	36	45	53	53	55	55	46	39	44	43	37	48	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	8	
Activos Liquidados	97	97	97	97	97	97	98	98	98	98	98	98	98	

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	3,62%	3,62%	3,76%	3,76%	3,14%	2,67%	3,01%	2,94%	2,53%	3,28%	2,73%	3,55%	3,69%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	
Activos Liquidados	6,63%	6,63%	6,63%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	

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

Los activos en proceso judicial están en 2,34% al cierre de diciembre de 2018 y 2,37% a diciembre de 2019, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

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

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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,24%	9,23%	9,23%	9,24%	9,23%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
Relación Deuda/Garantía	43,68%	43,36%	43,06%	42,87%	42,66%	42,32%	42,09%	43,83%	41,50%	41,25%	41,00%	40,76%	40,46%
Plazo Transcurrido	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148
Plazo Remanente	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	88

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 43,68% a diciembre de 2018 y a diciembre de 2019 era de 40,46%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	6.805.745	6.353.651	6.353.651	6.353.651	5.969.012	5.969.012	5.969.012	5.573.401	5.573.401	5.573.401	5.094.732	5.094.732	5.094.732
Saldo Insoluto Total	14.316.320	13.915.253	13.915.253	13.915.253	13.586.544	13.586.544	13.586.544	13.247.159	13.247.159	13.247.159	12.820.901	12.820.901	12.820.901
Valor Par Preferente	6.881.045	6.377.090	6.400.524	6.423.957	5.991.023	6.013.037	6.035.051	5.593.962	5.614.518	5.635.074	5.113.531	5.132.320	5.167.100
Valor Par Total	14.474.718	13.966.592	14.017.915	14.069.238	13.636.644	13.686.753	13.736.862	13.296.014	13.344.873	13.393.732	12.868.206	12.915.491	13.003.017

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,06
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,06
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,64	1,74	1,73	1,71	1,80	1,78	1,77	1,87	1,85	1,83	1,98	1,96	1,94
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,78	0,78	0,79	0,78	0,77	0,79	0,78	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,65	1,74	1,73	1,72	1,81	1,79	1,78	1,88	1,87	1,86	1,99	1,97	1,96
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,12	1,18	1,15	1,14	1,23	1,23	1,17	1,27	1,25	1,26	1,32	1,33	1,34

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,64 al cierre de diciembre de 2018 y al cierre de diciembre de 2019 llega a 1,94. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,34 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,96.

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

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

**I.10.1 Ingresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	91.382	97.938	88.221	93.746	91.348	95.423	96.452	99.824	95.579	91.310	93.310	93.509		93.166
Ingresos deudores morosos	54.531	65.892	55.615	68.579	59.968	67.148	59.500	56.403	54.905	44.696	60.946	50.611		53.204
Ingresos por prepago	8.142	40.319	8.861	15.919	20.745	20.751	13.128	83.125	27.898	29.815	49.280	29.436		23.149

**I.10.2 Egresos**

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	13.182	13.082	12.894	24.667	19.300	10.727	9.433	27.964	24.702	8.097	26.789	14.227		13.211
pago ordinario capital	-	155.031	-	-	149.112	-	-	145.346	-	-	140.773	-		-
pago ordinario interes	-	75.361	-	-	70.056	-	-	65.936	-	-	61.635	-		-
pago extra. pref	-	297.385	-	-	234.186	-	-	249.635	-	-	337.641	-		-
intereses subord.	-	4.588	-	-	4.266	-	-	4.015	-	-	3.754	-		-
capital subord.	-	27.509	-	-	23.374	-	-	23.999	-	-	28.729	-		-

**I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

**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.