

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)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
11.010	Disponible	606.785	508.956
11.020	Valores negociables	105.358	171.581
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.733.532	1.750.210
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.738.812	1.766.319
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(5.280)	(16.109)
11.200	Otros activos circulantes	263.270	212.777
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.708.945	2.643.524
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	9.648.883	11.173.609
13.110	Activo securitizado largo plazo	9.648.883	11.173.609
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	255.062	301.362
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	9.903.945	11.474.971
10.000	TOTAL ACTIVOS	12.612.890	14.118.495
PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.208	11.536
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	5.025	5.029
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	307	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	417	418
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.252	1.221
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	152.583	125.365
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	37.522	16.229
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	628.284	791.799
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	836.598	951.947
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.489.190	13.759.680
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	12.489.190	13.759.680
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(624.203)	(533.014)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(624.203)	(533.014)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(88.695)	(60.118)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(712.898)	(593.132)
20.000	TOTAL PASIVOS	12.612.890	14.118.495

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 período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-09-2019	01-01-2017 30-09-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		501.581	557.017
35.120	Intereses por inversiones		3.773	2.933
35.130	Reajustes por activos securitizados		206.678	278.531
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		24.730	42.252
35.100	TOTAL INGRESOS		736.762	880.733
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(73.153)	(75.213)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(12.670)	(12.714)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(932)	(1.181)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.255)	(1.255)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.765)	(3.764)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(447.878)	(494.625)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(231.625)	(306.410)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(2.859)	(12.195)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(29.914)	(32.712)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(23.148)	(7.716)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(17.872)	(13.500)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(845.071)	(961.285)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		19.614	20.434
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO		(88.695)	(60.118)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018, han sido actualizados extracontable en un 2,6%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos 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:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,1

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.048,53 y \$27.357,45, al 30 de septiembre 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 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 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\$5.280 y M\$16.109 por los períodos terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.208 (M\$11.536 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 recuperado, 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 30 de septiembre 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 período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	IPC	7.478	8.338
Cuentas de resultados	IPC	497	1.133
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	11.639	10.963
Totales		19.614	20.434

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	105.358	171.581
Totales		105.358	171.581

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2019	2018	2019	2018
1a 3	325	379	67.866	79.082
4 o más	41	33	40.191	36.019
Totales	366	412 (a)	108.057	115.101

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.123 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2019 (1.180 al 30 de septiembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,25% 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 90 meses (102 de 2018).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	1.550.038	1.555.162	8.601.351	9.837.838	10.151.389	11.393.000	9,25
Aj. Tasa valorización	188.774	211.157	1.047.532	1.335.771	1.236.306	1.546.928	5,74
Prov. Activos securitizados	(5.280)	(16.109)	-	-	(5.280)	(16.109)	
Totales	1.733.532	1.750.210	9.648.883	11.173.609	11.382.415	12.923.819	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	150.319	93.790
Activos securitizados en mora (b)	108.057	115.101
Otros	4.894	3.886
Totales	263.270	212.777

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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:

Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

RUT	Sociedad	30-09-2019		30-09-2018	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(23.148)	255.062	(7.716)	301.362
Totales		(23.148)	255.062	(7.716)	301.362

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	6.300	6.624
Administración maestra (b)	4.908	4.912
Totales	11.208	11.536

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

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	6.366	5.239
Seguros	30.273	10.990
Otros	883	-
Totales	37.522	16.229

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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-13A 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	780.867	917.164	nacional
Obligaciones por prepago								(152.583)	(125.365)	
Total porción corto plazo								628.284	791.799	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	196.871	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.802.175	6.285.476	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	11.989	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	339.995	438.489	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	29.833	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	846.031	810.173	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	14.131	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	400.739	383.773	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	38.625	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.095.362	1.048.957	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	176.484	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.004.888	4.792.812	nacional
Total largo plazo								12.489.190	13.759.680	

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

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 período, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2019		30-09-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(612.564)	-	(508.822)	-
Revalorización de excedentes	(11.639)	-	(10.685)	-
Déficit del ejercicio	-	(88.695)	-	(58.595)
Saldo final	(624.203)	(88.695)	(519.507)	(58.595)
Saldo actualizado	-	-	(533.014)	(60.118)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	12.014	14.974
Ventas de viviendas	12.716	27.278
Totales	24.730	42.252

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(3.324)	(6.781)
Seguros (a)	(8.010)	-
Otros gastos (a)	(6.538)	(6.719)
Totales	(17.872)	(13.500)

(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-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(58.385)	(60.450)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.768)	(14.763)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.765)	(3.764)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.255)	(1.255)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(932)	(1.181)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(12.670)	(12.714)
Totales		(91.775)	(94.127)

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	EY Serv. Profes. de Aud. y Ases. 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 la inscripción del patrimonio separados BSECS-10 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción del EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA., que comenzó a partir de enero 2019.

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2019	30-09-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	606.785	508.956
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.358	171.581
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.738.812	1.766.319
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.280)	(16.109)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	263.270	212.777
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	9.648.883	11.173.609
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	255.062	301.362
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	970.133	877.205
	\$REAJUSTABLES	11.642.757	13.241.290
TOTAL ACTIVOS		12.612.890	14.118.495

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.208	11.536
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.025	5.029
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	417	418
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.252	1.221
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	152.583	125.365
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	37.522	16.229
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	628.284	791.799
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	190.105	141.594
	\$REAJUSTABLES	646.493	810.353
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		836.598	951.947

c) Pasivos largo plazo

30-09-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.462.313	4,5%	1.339.102	4,5%	2.000.760	4,5%	-	4,5%	4.802.175
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	339.995	4,5%	339.995
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	846.031	4,5%	846.031
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	400.739	4,5%	400.739
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.095.362	4,5%	1.095.362
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.004.888	4,5%	5.004.888
Total pasivo largo plazo		1.462.313		1.339.102		2.000.760		7.687.015		12.489.190

30-09-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.717.526	4,5%	1.572.816	4,5%	2.995.134	4,5%	0	4,5%	6.285.476
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	438.489	4,5%	438.489
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	810.173	4,5%	810.173
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	383.773	4,5%	383.773
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.048.957	4,5%	1.048.957
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.792.812	4,5%	4.792.812
Total pasivo largo plazo		1.717.526		1.572.816		2.995.134		7.474.204		13.759.680

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	39.147	26.351	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	567.638	482.605	Cumple
		Fitch Chile		Feller-Rate				
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	105.358	171.581	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 26 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

El 1 de octubre de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$567.585.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2019, 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 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1123
Saldo Insoluto Total	21.040.773	10.095.227
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.068	10.546
Tasa de Originación	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	145
Plazo Remanente	207	90
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	41,25%

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	1123

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	21.036.398	5.521.937	1500	1500	222	99	4,50%
BSECS-13B	1.262.184	336.283	225	225	222	99	4,50%
BSECS-13C	532.922	836.762	95	95	222	99	4,50%
BSECS-13D	252.437	396.361	45	45	222	99	4,50%
BSECS-13E	689.994	1.083.387	123	123	222	99	4,50%
BSECS-13F	3.152.655	4.950.108	562	562	222	99	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
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Al día	7.398.473	7.598.880	7.480.487	7.492.155	7.416.059	7.182.836	7.128.534	7.239.774	7.236.661	6.848.189	6.897.386	6.801.600	6.790.942	
1 cuota en mora	1.978.964	1.860.627	1.889.966	1.907.328	1.745.488	1.820.069	1.719.515	1.615.904	1.754.295	1.738.728	1.643.111	1.647.599	1.495.043	
2 cuota en mora	1.245.888	1.041.161	1.020.265	906.108	1.015.048	1.011.598	1.148.195	1.076.278	825.496	1.178.347	1.090.891	1.071.790	1.141.098	
3 cuota en mora	383.564	405.245	425.244	392.623	371.587	490.344	399.018	427.095	411.500	420.055	380.310	357.731	288.367	
4 cuota en mora	147.451	143.048	103.780	158.138	175.724	121.815	164.168	103.780	176.818	125.265	114.270	162.177	152.808	
5 cuota en mora	43.139	61.931	69.673	48.692	73.515	62.492	45.607	60.388	40.109	46.701	99.572	53.909	129.332	
6 y mas cuotas en mora(1)	123.862	107.622	149.106	150.340	144.758	171.012	147.311	135.054	106.192	106.977	82.379	112.475	97.637	
Activos en liquidación	42.938	55.326	55.326	55.326	55.326	55.326	59.092	59.092	72.171	72.171	72.171	72.171	81.568	
TOTAL	11.321.340	11.218.514	11.138.520	11.055.384	10.942.180	10.860.166	10.752.348	10.658.273	10.551.072	10.464.261	10.307.919	10.207.281	10.095.227	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												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		
Al día	65,35%	67,74%	67,16%	67,77%	67,77%	66,14%	66,30%	67,93%	68,59%	65,44%	66,91%	66,63%	67,27%	
1 cuota en mora	17,48%	16,59%	16,97%	17,25%	15,95%	16,76%	15,99%	15,16%	16,63%	16,62%	15,94%	16,14%	14,81%	
2 cuota en mora	11,00%	9,28%	9,16%	8,20%	9,28%	9,31%	10,68%	10,10%	7,82%	11,26%	10,58%	10,50%	11,30%	
3 cuota en mora	3,39%	3,61%	3,82%	3,55%	3,40%	4,52%	3,71%	4,01%	3,90%	4,01%	3,69%	3,50%	2,86%	
4 cuota en mora	1,30%	1,28%	0,93%	1,43%	1,61%	1,12%	1,53%	0,97%	1,68%	1,20%	1,11%	1,59%	1,51%	
5 cuota en mora	0,38%	0,55%	0,63%	0,44%	0,67%	0,58%	0,42%	0,57%	0,38%	0,45%	0,97%	0,53%	1,28%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,09%	0,96%	1,34%	1,36%	1,32%	1,57%	1,37%	1,27%	1,01%	1,02%	0,80%	1,10%	0,97%	
Activos en liquidación	0,38%	0,49%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,55%	0,55%	0,68%	0,69%	0,70%	0,71%	0,81%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes 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		
Al día	768	801	789	798	799	774	774	786	794	754	763	758	757	
1 cuota en mora	213	194	200	201	182	194	188	178	189	193	183	189	174	
2 cuota en mora	122	106	107	88	102	107	116	108	88	123	113	111	122	
3 cuota en mora	44	45	45	44	39	49	41	47	43	44	39	36	29	
4 cuota en mora	15	15	13	18	20	13	16	10	19	12	13	16	16	
5 cuota en mora	6	5	7	6	7	8	5	6	3	5	10	7	13	
6 y mas cuotas en mora(1)	12	11	14	15	16	19	17	16	12	12	10	12	12	
Activos en liquidación	5	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	8	
TOTAL	1.180	1.177	1.175	1.170	1.165	1.164	1.157	1.151	1.148	1.143	1.131	1.129	1.123	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												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		
Al día	65,08%	68,05%	67,15%	68,21%	68,58%	66,49%	66,90%	68,29%	69,16%	65,97%	67,46%	67,14%	67,41%	
1 cuota en mora	18,05%	16,48%	17,02%	17,18%	15,62%	16,67%	16,25%	15,46%	16,46%	16,89%	16,18%	16,74%	15,49%	
2 cuota en mora	10,34%	9,01%	9,11%	7,52%	8,76%	9,19%	10,03%	9,38%	7,67%	10,76%	9,99%	9,83%	10,86%	
3 cuota en mora	3,73%	3,82%	3,83%	3,76%	3,35%	4,21%	3,54%	4,08%	3,75%	3,85%	3,45%	3,19%	2,58%	
4 cuota en mora	1,27%	1,27%	1,11%	1,54%	1,72%	1,12%	1,38%	0,87%	1,66%	1,05%	1,15%	1,42%	1,42%	
5 cuota en mora	0,51%	0,42%	0,60%	0,51%	0,60%	0,69%	0,43%	0,52%	0,26%	0,44%	0,88%	0,62%	1,16%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,02%	0,93%	1,19%	1,28%	1,37%	1,63%	1,47%	1,39%	1,05%	1,05%	0,88%	1,06%	1,07%	
Activos en liquidación	0,42%	0,51%	0,51%	0,51%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,61%	0,61%	0,62%	0,62%	0,71%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2018, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 34,65% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,78%. A septiembre de 2019 la mora total era de 32,73% y la de 4 y más de 3,76%.

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
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	15.595	6.872	7.826	39.997	8.779	15.679	20.532	20.588	12.986	82.379	27.572	29.451	
Total Prepagos	-	15.595	6.872	7.826	39.997	8.779	15.679	20.532	20.588	12.986	82.379	27.572	29.451	
Prepagos Acumulados	1.948.079	1.963.674	1.970.546	1.978.372	2.018.369	2.027.148	2.042.827	2.063.359	2.083.946	2.096.933	2.179.311	2.206.883	2.236.334	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												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		
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	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	0,10%	0,10%	0,06%	0,40%	0,13%	0,14%	
Total Prepagos	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	0,10%	0,10%	0,06%	0,40%	0,13%	0,14%	
Prepagos Acumulados	9,38%	9,46%	9,49%	9,53%	9,72%	9,76%	9,84%	9,94%	10,03%	10,10%	10,49%	10,63%	10,77%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	2	1	3	5	1	1	3	2	2	9	2	4	
Total Prepagos	-	2	1	3	5	1	1	3	2	2	9	2	4	
Prepagos Acumulados	172	174	175	178	183	184	185	188	190	192	201	203	207	

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

Prepago	Numero 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		
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	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	0,14%	0,62%	0,14%	0,27%	
Total Prepagos	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	0,14%	0,62%	0,14%	0,27%	
Prepagos Acumulados	11,76%	11,89%	11,96%	12,17%	12,51%	12,58%	12,65%	12,85%	12,99%	13,12%	13,74%	13,88%	14,15%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero 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		
Tasa de Originacion	0,00%	9,85%	10,24%	10,01%	9,93%	9,23%	9,24%	9,55%	8,24%	10,18%	8,18%	8,74%	8,48%	
Plazo Transcurrido	-	130	126	132	157	138	139	141	135	143	135	130	139	
Plazo Remanente	-	108	112	33	77	97	96	69	103	76	95	108	89	

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

A septiembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 9,38% y a septiembre 2019 un 10,77%.

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.

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
	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	456.495	324.533	424.010	491.957	477.516	530.177	524.886	452.513	386.754	439.632	436.387	389.997	484.412	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	42.938	55.326	55.326	55.326	55.326	55.326	59.092	59.092	72.171	72.171	72.171	72.171	81.568	
Activos Liquidados	1.306.240	1.306.240	1.306.240	1.306.240	1.306.240	1.306.240	1.318.628	1.318.628	1.318.628	1.318.628	1.318.628	1.318.628	1.318.628	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												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	2,17%	1,54%	2,02%	2,34%	2,27%	2,52%	2,49%	2,15%	1,84%	2,09%	2,07%	1,85%	2,30%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,20%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,28%	0,28%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,39%	
Activos Liquidados	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	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	Numero 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	Numero 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	3,21%	2,46%	3,08%	3,62%	3,62%	3,76%	3,76%	3,14%	2,67%	3,01%	2,94%	2,53%	3,28%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	
Activos Liquidados	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	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 2,17% al cierre de septiembre de 2018 y 2,30% a septiembre 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

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%	9,24%	9,23%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,25%
Relación Deuda/Garantía	44,41%	44,10%	43,86%	43,68%	43,36%	43,06%	42,87%	42,66%	42,32%	42,09%	43,83%	41,50%	41,25%
Plazo Transcurrido	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
Plazo Remanente	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 44,41% a septiembre de 2018 y a septiembre de 2019 era de 41,25%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-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	7.118.696	6.742.902	6.742.902	6.742.902	6.294.982	6.294.982	6.294.982	5.913.895	5.913.895	5.913.895	5.521.937	5.521.937	5.521.937
Saldo Insoluto Total	14.505.794	14.184.125	14.184.125	14.184.125	13.786.761	13.786.761	13.786.761	13.461.088	13.461.088	13.461.088	13.124.837	13.124.837	13.124.837
Valor Par Preferente	7.197.453	6.767.765	6.792.636	6.817.507	6.318.205	6.341.422	6.364.639	5.935.703	5.957.513	5.979.324	5.542.308	5.562.674	5.594.099
Valor Par Total	14.666.274	14.236.429	14.288.745	14.341.060	13.837.627	13.888.475	13.939.324	13.510.725	13.560.371	13.610.017	13.173.241	13.221.649	13.296.342

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-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	2,05	2,05	2,05	2,06
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,59	1,66	1,65	1,64	1,74	1,73	1,71	1,80	1,78	1,77	1,87	1,85	1,83
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,78	0,78	0,79	0,78	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,61	1,67	1,66	1,65	1,74	1,73	1,72	1,81	1,79	1,78	1,88	1,87	1,86
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,06	1,13	1,12	1,12	1,18	1,15	1,14	1,23	1,23	1,17	1,27	1,25	1,26

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,59 al cierre de septiembre de 2018 y al cierre de septiembre de 2019 llega a 1,83. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,26 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,86.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	86.371	91.789	96.568	90.538	97.034	87.407	92.880	90.505	94.542	95.562	98.903	94.696		90.646
Ingresos deudores morosos	57.689	71.986	63.372	54.028	65.283	55.102	67.946	59.414	66.528	58.951	55.882	54.398		44.371
Ingresos por prepago	-	15.640	6.854	8.067	39.946	8.779	15.772	20.553	20.560	13.007	82.357	27.640		29.598

I.10.2 Egresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	9.733	19.126	16.682	13.060	12.961	12.775	24.439	19.122	10.628	9.346	27.706	24.474		8.038
pago ordinario capital	-	156.318	-	-	153.599	-	-	147.735	-	-	144.004	-		-
pago ordinario interes	-	78.555	-	-	74.665	-	-	69.409	-	-	65.327	-		-
pago extra. pref	-	218.479	-	-	294.639	-	-	232.024	-	-	247.330	-		-
intereses subord.	-	4.782	-	-	4.546	-	-	4.227	-	-	3.978	-		-
capital subord.	-	22.755	-	-	27.255	-	-	23.158	-	-	23.778	-		-

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.