

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°13)

Santiago, Chile
30 de junio de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio de Patrimonio Separado N°13 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2019; el estado de determinación de excedentes intermedio por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2018 y sus correspondientes notas a los estados financieros de Patrimonio Separado N°13 - Securizadora Security S.A., fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 13 de agosto de 2018, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a tales estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios


La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén 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 intermedios.



Rodrigo Arroyo N.

EY Audit SpA.

Santiago, 12 de agosto de 2019

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°13)

30 de junio de 2019 y 2018

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
11.010	Disponible		531.403	587.031
11.020	Valores negociables		130.052	89.069
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.743.383	1.841.190
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.752.364	1.860.065
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(8.981)	(18.875)
11.200	Otros activos circulantes		253.826	216.109
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.658.664	2.733.399
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.024.940	11.402.751
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.024.940	11.402.751
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		261.489	300.175
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		10.286.429	11.702.926
10.000	TOTAL ACTIVOS		12.945.093	14.436.325
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.262	11.524
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.907	2.908
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		682	771
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		415	415
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.245	1.246
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		69.784	76.784
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		38.567	28.988
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		959.657	1.114.292
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.084.519	1.236.927
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.510.106	13.795.522
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		12.510.106	13.795.522
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(621.140)	(530.915)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(621.140)	(530.915)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(28.392)	(65.209)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(649.532)	(596.124)
20.000	TOTAL PASIVOS		12.945.093	14.436.325

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-06-2019	01-01-2017 30-06-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		351.483	368.471
35.120	Intereses por inversiones		2.518	1.990
35.130	Reajustes por activos securitizados		145.531	182.043
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		22.766	13.927
35.100	TOTAL INGRESOS		522.298	566.431
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(48.803)	(50.053)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(8.402)	(8.441)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(688)	(897)
35.225	Remuneración banco pagador		(833)	(833)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.499)	(2.499)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(300.923)	(332.250)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(162.671)	(199.822)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.535)	(12.146)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(17.454)	(22.051)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(15.356)	(7.685)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(5.779)	(9.281)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(564.943)	(645.958)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		14.253	14.319
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO		(28.392)	(65.209)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados 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 intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontables en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados 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 junio 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	1,4	1,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.903,30 y \$27.158,77, al 30 de junio 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\$8.981 y M\$18.875 por los períodos terminados al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.262(M\$11.524 al 30 de junio 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 junio de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 junio de 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	IPC	5.392	5.807
Cuentas de resultados	IPC	285	665
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	8.576	7.847
Totales		14.253	14.319

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	130.052	89.069
Totales		130.052	89.069

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	360	375	76.739	73.115
4 o más	29	34	33.582	39.008
Totales	389	409 (a)	110.321	112.123

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.143 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2019 (1.189 al 30 de junio 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 93 meses (105 de 2018).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	1.557.553	1.632.744	8.910.464	10.009.210	10.468.017	11.641.954	9,25
Aj. Tasa valorización	194.811	227.321	1.114.476	1.393.541	1.309.287	1.620.862	5,74
Prov. Activos securitizados	(8.981)	(18.875)	-	-	(8.981)	(18.875)	
Totales	1.743.383	1.841.190	10.024.940	11.402.751	11.768.323	13.243.941	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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 junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	138.649	99.741
Activos securitizados en mora (b)	110.321	112.123
Otros	4.856	4.245
Totales	253.826	216.109

- (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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	30-06-2019		30-06-2018	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	15.356	261.489	(7.685)	300.175
Totales		15.356	261.489	(7.685)	300.175

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	6.379	6.639
Administración maestra (b)	4.883	4.885
Totales	11.262	11.524

- (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 junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Seguros	37.332	28.988
Otros	1.235	-
Totales	38.567	28.988

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 junio de 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					plazo	amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.029.441	1.191.076	nacional
Obligaciones por prepago									(69.784)	(76.784)	
Total porción corto plazo									959.657	1.114.292	
Bonos largo plazo											
582-27-04-09	BSECS-13A	210.845		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.918.922	6.411.096	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	12.838		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	362.186	462.744	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	29.506		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	832.425	797.050	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.977		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	394.320	377.552	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	38.203		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.077.785	1.031.964	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	174.552		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.924.468	4.715.116	nacional
Total largo plazo									12.510.106	13.795.522	

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	30-06-2019		30-06-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(612.564)	-	(508.822)	-
Revalorización de excedentes	(8.576)	-	(7.632)	-
Déficit del ejercicio	-	(28.392)	-	(63.433)
Saldo final	(621.140)	(28.392)	(516.454)	(63.433)
Saldo actualizado	-	-	(530.915)	(65.209)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	6.999	12.299
Ventas de viviendas	12.601	-
Otros Ingresos	3.166	1.628
Totales	22.766	13.927

Nota 16 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(158)	(4.220)
Otros gastos (a)	(5.621)	(5.061)
Totales	(5.779)	(9.281)

(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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(39.004)	(40.254)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.799)	(9.799)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.499)	(2.499)
Remuneración banco pagador	(4)	(833)	(833)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(897)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.402)	(8.441)
Totales		(61.225)	(62.723)

		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 inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 30 de junio 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 junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	531.403	587.031
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	130.052	89.069
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.752.364	1.860.065
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(8.981)	(18.875)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	253.826	216.109
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.024.940	11.402.751
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	261.489	300.175
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	906.300	873.334
	\$REAJUSTABLES	12.038.793	13.562.991
TOTAL ACTIVOS		12.945.093	14.436.325

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2019 y 2018

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.262	11.524
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.907	2.908
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	771
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	415	415
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.245	1.246
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	69.784	76.784
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	38.567	28.988
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	959.657	1.114.292
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	108.351	105.772
	\$REAJUSTABLES	976.168	1.131.155
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.084.519	1.236.927

c) Pasivos largo plazo

30-06-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.454.746	4,5%	1.332.165	4,5%	2.132.011	4,5%	-	4,5%	4.918.922
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	362.186	4,5%	362.186
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	832.425	4,5%	832.425
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	394.320	4,5%	394.320
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.077.785	4,5%	1.077.785
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.924.468	4,5%	4.924.468
Total pasivo largo plazo		1.454.746		1.332.165		2.132.011		7.591.184		12.510.106

30-06-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.708.381	4,5%	1.564.434	4,5%	3.138.281	4,5%	0	4,5%	6.411.096
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	462.744	4,5%	462.744
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	797.050	4,5%	797.050
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	377.552	4,5%	377.552
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.031.964	4,5%	1.031.964
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.715.116	4,5%	4.715.116
Total pasivo largo plazo		1.708.381		1.564.434		3.138.281		7.384.426		13.795.522

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	48.575	39.173	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	482.828	547.858	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	130.052	89.069	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$482.773.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 12 de agosto de 2019, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados 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

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1143
Saldo Insoluto Total	20.931.828	10.410.079
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.984	10.679
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	142
Plazo Remanente	207	93
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	42,09%

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	1143

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

1.2 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	20.927.475	5.883.274	1500	1500	222	102	4,50%
BSECS-13B	1.255.649	358.234	225	225	222	102	4,50%
BSECS-13C	530.163	823.320	95	95	222	102	4,50%
BSECS-13D	251.130	389.993	45	45	222	102	4,50%
BSECS-13E	686.421	1.065.982	123	123	222	102	4,50%
BSECS-13F	3.136.331	4.870.585	562	562	222	102	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
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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Al día	7.541.983	7.835.554	7.709.096	7.360.165	7.559.534	7.441.754	7.453.362	7.377.660	7.145.644	7.091.624	7.202.288	7.199.191	6.812.730	
1 cuota en mora	2.316.755	1.912.715	1.886.626	1.968.717	1.850.993	1.880.180	1.897.452	1.736.450	1.810.645	1.710.612	1.607.537	1.745.212	1.729.726	
2 cuota en mora	1.106.198	1.146.658	1.001.477	1.239.437	1.035.770	1.014.983	901.416	1.009.793	1.006.360	1.142.249	1.070.705	821.222	1.172.246	
3 cuota en mora	262.347	328.645	493.023	381.578	403.147	423.042	390.590	369.663	487.805	396.952	424.884	409.369	417.880	
4 cuota en mora	112.199	33.038	102.293	146.688	142.307	103.242	157.319	174.814	121.184	163.318	103.242	175.902	124.616	
5 cuota en mora	43.920	59.713	8.511	42.915	61.610	69.312	48.440	73.135	62.169	45.371	60.076	39.902	46.459	
6 y mas cuotas en mora(1)	187.064	149.171	133.657	123.221	107.065	148.334	149.562	144.009	170.126	146.548	134.354	105.642	106.423	
Activos en liquidación	55.204	55.204	55.204	42.715	55.039	55.039	55.039	55.039	58.786	58.786	58.786	71.797	71.797	
TOTAL	11.570.466	11.465.494	11.334.683	11.262.721	11.160.427	11.080.847	10.998.142	10.885.524	10.803.935	10.696.674	10.603.087	10.496.440	10.410.079	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Al día	65,18%	68,34%	68,01%	65,35%	67,74%	67,16%	67,77%	67,77%	66,14%	66,30%	67,93%	68,59%	65,44%	
1 cuota en mora	20,02%	16,68%	16,64%	17,48%	16,59%	16,97%	17,25%	15,95%	16,76%	15,99%	15,16%	16,63%	16,62%	
2 cuota en mora	9,56%	10,00%	8,84%	11,00%	9,28%	9,16%	8,20%	9,28%	9,31%	10,68%	10,10%	7,82%	11,26%	
3 cuota en mora	2,27%	2,87%	4,35%	3,39%	3,61%	3,82%	3,55%	3,40%	4,52%	3,71%	4,01%	3,90%	4,01%	
4 cuota en mora	0,97%	0,29%	0,90%	1,30%	1,28%	0,93%	1,43%	1,61%	1,12%	1,53%	0,97%	1,68%	1,20%	
5 cuota en mora	0,38%	0,52%	0,08%	0,38%	0,55%	0,63%	0,44%	0,67%	0,58%	0,42%	0,57%	0,38%	0,45%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,62%	1,30%	1,18%	1,09%	0,96%	1,34%	1,36%	1,32%	1,57%	1,37%	1,27%	1,01%	1,02%	
Activos en liquidación	0,48%	0,48%	0,49%	0,38%	0,49%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,55%	0,55%	0,68%	0,69%	
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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Al día	780	810	798	768	801	789	798	799	774	774	786	794	754	
1 cuota en mora	237	198	198	213	194	200	201	182	194	188	178	189	193	
2 cuota en mora	110	119	106	122	106	107	88	102	107	116	108	88	123	
3 cuota en mora	28	34	51	44	45	45	44	39	49	41	47	43	44	
4 cuota en mora	11	4	13	15	15	13	18	20	13	16	10	19	12	
5 cuota en mora	5	7	1	6	5	7	6	7	8	5	6	3	5	
6 y mas cuotas en mora(1)	18	14	13	12	11	14	15	16	19	17	16	12	12	
Activos en liquidación	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6	6	7	7	
TOTAL	1.189	1.186	1.180	1.180	1.177	1.175	1.170	1.165	1.164	1.157	1.151	1.148	1143	

(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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19			
Al día	65,60%	68,30%	67,63%	65,08%	68,05%	67,15%	68,21%	68,58%	66,49%	66,90%	68,29%	69,16%	65,97%		
1 cuota en mora	19,93%	16,69%	16,78%	18,05%	16,48%	17,02%	17,18%	15,62%	16,67%	16,25%	15,46%	16,46%	16,89%		
2 cuota en mora	9,25%	10,03%	8,98%	10,34%	9,01%	9,11%	7,52%	8,76%	9,19%	10,03%	9,38%	7,67%	10,76%		
3 cuota en mora	2,35%	2,87%	4,32%	3,73%	3,82%	3,83%	3,76%	3,35%	4,21%	3,54%	4,08%	3,75%	3,85%		
4 cuota en mora	0,93%	0,34%	1,10%	1,27%	1,27%	1,11%	1,54%	1,72%	1,12%	1,38%	0,87%	1,66%	1,05%		
5 cuota en mora	0,42%	0,59%	0,08%	0,51%	0,42%	0,60%	0,51%	0,60%	0,69%	0,43%	0,52%	0,26%	0,44%		
6 y mas cuotas en mora(1)	1,51%	1,18%	1,10%	1,02%	0,93%	1,19%	1,28%	1,37%	1,63%	1,47%	1,39%	1,05%	1,05%		
Activos en liquidación	0,50%	0,51%	0,51%	0,42%	0,51%	0,51%	0,51%	0,52%	0,52%	0,52%	0,52%	0,61%	0,61%		
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 junio de 2018, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 34,82% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,97%. A junio de 2019 la mora total era de 34,56% y la de 4 y más de 2,67%.

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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19			
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Prepagos Totales	-	24.806	55.890	-	15.514	6.836	7.785	39.790	8.734	15.598	20.425	20.481	12.919		
Total Prepagos	-	24.806	55.890	-	15.514	6.836	7.785	39.790	8.734	15.598	20.425	20.481	12.919		
Prepagos Acumulados	1.857.296	1.882.102	1.937.992	1.937.992	1.953.507	1.960.343	1.968.128	2.007.918	2.016.652	2.032.250	2.052.675	2.073.156	2.086.075		

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

Prepago	Saldo Insoluto en %													Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	0,10%	0,10%	0,06%		
Total Prepagos	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	0,10%	0,10%	0,06%		
Prepagos Acumulados	8,99%	9,11%	9,38%	9,38%	9,46%	9,49%	9,53%	9,72%	9,76%	9,84%	9,94%	10,03%	10,10%		

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos													Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19			
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Prepagos Totales	-	2	6	-	2	1	3	5	1	1	3	2	2		
Total Prepagos	-	2	6	-	2	1	3	5	1	1	3	2	2		
Prepagos Acumulados	164	166	172	172	174	175	178	183	184	185	188	190	192		

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	0,14%	
Total Prepagos	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	0,21%	0,14%	0,14%	
Prepagos Acumulados	11,21%	11,35%	11,76%	11,76%	11,89%	11,96%	12,17%	12,51%	12,58%	12,65%	12,85%	12,99%	13,12%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Tasa de Originacion	0,00%	9,06%	8,67%	0,00%	9,85%	10,24%	10,01%	9,93%	9,23%	9,24%	9,55%	8,24%	10,18%	
Plazo Transcurrido	-	129	132	-	130	126	132	157	138	139	141	135	143	
Plazo Remanente	-	109	106	-	108	112	33	77	97	96	69	103	76	

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

A junio de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 8,99% y a junio 2019 un 10,10%.

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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	569.298	481.887	433.468	454.132	322.853	421.815	489.410	475.043	527.432	522.168	450.170	384.751	437.356	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	55.204	55.204	55.204	42.715	55.039	55.039	55.039	55.039	55.039	58.786	58.786	71.797	71.797	
Activos Liquidados	1.286.988	1.286.988	1.286.988	1.299.477	1.299.477	1.299.477	1.299.477	1.299.477	1.299.477	1.311.801	1.311.801	1.311.801	1.311.801	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	2,72%	2,30%	2,07%	2,17%	1,54%	2,02%	2,34%	2,27%	2,52%	2,49%	2,15%	1,84%	2,09%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,26%	0,26%	0,26%	0,20%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,28%	0,28%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidados	6,15%	6,15%	6,15%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	54	48	44	47	36	45	53	53	55	55	46	39	44	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6	6	7	7	
Activos Liquidados	96	96	96	97	97	97	97	97	97	98	98	98	98	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19		
Activos en Proceso Judicial	3,69%	3,28%	3,01%	3,21%	2,46%	3,08%	3,62%	3,62%	3,76%	3,76%	3,14%	2,67%	3,01%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,48%	0,48%	
Activos Liquidados	6,56%	6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,72% al cierre de junio de 2018 y 2,09% a junio 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%	9,24%	9,23%	9,24%	9,24%
Relación Deuda/Garantía	45,30%	44,98%	44,67%	44,41%	44,10%	43,86%	43,68%	43,36%	43,06%	42,87%	42,66%	42,32%	42,09%
Plazo Transcurrido	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
Plazo Remanente	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 45,30% a junio de 2018 y a junio de 2019 era de 42,09%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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%
Saklo Insoluto preferente	7.514.692	7.081.837	7.081.837	7.081.837	6.707.988	6.707.988	6.707.988	6.262.388	6.262.388	6.262.388	5.883.274	5.883.274	5.883.274
Saklo Insoluto Total	14.814.100	14.430.686	14.430.686	14.430.686	14.110.682	14.110.682	14.110.682	13.715.376	13.715.376	13.715.376	13.391.389	13.391.389	13.391.389
Valor Par Preferente	7.597.838	7.107.949	7.134.067	7.160.186	6.732.723	6.757.465	6.782.207	6.285.490	6.308.587	6.331.684	5.904.969	5.926.667	5.978.521
Valor Par Total	14.978.053	14.483.889	14.537.112	14.590.335	14.162.716	14.214.760	14.266.805	13.765.978	13.816.564	13.867.149	13.440.769	13.490.158	13.608.190

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	2,05
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	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,54	1,62	1,60	1,59	1,66	1,65	1,64	1,74	1,73	1,71	1,80	1,78	1,77
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,78	0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,55	1,62	1,61	1,61	1,67	1,66	1,65	1,74	1,73	1,72	1,81	1,79	1,78
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,01	1,11	1,10	1,06	1,13	1,12	1,12	1,18	1,15	1,14	1,23	1,23	1,17

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,54 al cierre de junio de 2018 y al cierre de junio de 2019 llega a 1,77. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,17 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,78.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	87.993	96.037	94.099	85.923	91.314	96.068	90.069	96.531	86.954	92.399	90.036	94.052		95.549
Ingresos deudores morosos	67.659	73.735	62.379	57.391	71.614	63.044	53.748	64.945	54.816	67.594	59.107	66.183		58.943
Ingresos por prepago	-	33.781	56.242	-	15.559	6.819	8.025	39.739	8.733	15.690	20.447	20.453		13.005

I.10.2 Egresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	15.685	24.821	14.195	9.683	19.027	16.596	12.993	12.894	12.709	24.313	19.023	10.573		9.344
pago ordinario capital	-	159.940	-	-	155.508	-	-	152.804	-	-	146.970	-		-
pago ordinario interes	-	83.036	-	-	78.149	-	-	74.278	-	-	69.049	-		-
pago extra. pref	-	272.349	-	-	217.348	-	-	293.113	-	-	230.822	-		-
intereses subord.	-	5.054	-	-	4.758	-	-	4.522	-	-	4.205	-		-
capital subord.	-	26.231	-	-	22.637	-	-	27.114	-	-	23.038	-		-

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.