

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	31-03-2019	31-03-2018
11.010	Disponible	513.751	549.985
11.020	Valores negociables	120.416	62.108
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.739.355	1.806.378
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.752.381	1.836.144
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(13.026)	(29.766)
11.200	Otros activos circulantes	238.879	212.150
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.612.401	2.630.621
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	10.240.457	11.628.208
13.110	Activo securitizado largo plazo	10.240.457	11.628.208
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	265.450	296.070
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	10.505.907	11.924.278
10.000	TOTAL ACTIVOS	13.118.308	14.554.899
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2019	31-03-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.203	11.426
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	804	804
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	341	383
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.230	1.230
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	73.876	95.599
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	27.585	11.056
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	759.557	863.420
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	875.006	984.328
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.865.968	14.134.894
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	12.865.968	14.134.894
23.100	Reservas de excedentes anteriores	612.564	(523.656)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(612.564)	(523.656)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(10.102)	(40.666)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(622.666)	(564.323)
20.000	TOTAL PASIVOS	13.118.308	14.554.899

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	01-01-2019 31-03-2019	01-01-2018 31-03-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		176.259	179.987
35.120	Intereses por inversiones		1.180	1.033
35.130	Reajustes por activos securitizados		(133)	85.542
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		16.813	2.101
35.100	TOTAL INGRESOS		194.119	268.663
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(24.182)	(24.739)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.136)	(4.183)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(341)	(257)
35.225	Remuneración banco pagador		(410)	(411)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.231)	(1.232)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(149.970)	(165.454)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(3)	(93.513)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.384)	(10.786)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(12.375)	(4.937)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(7.572)	(7.580)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.618)	(2.634)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(204.222)	(315.726)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		1	6.397
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(10.102)	(40.666)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

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

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,0	0,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$27.565,76 y \$26.966,89, al 31 de marzo 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\$13.026 y M\$29.766 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.203 (M\$11.426 al 31 de marzo de 2018), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

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

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo 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

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	IPC	-	2.687
Cuentas de resultados	IPC	1	69
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	-	3.640
Totales		1	6.397

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 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	\$	120.416	62.108
Totales		120.416	62.108

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	345	346	72.640	71.455
4 o más	38	41	39.963	44.284
Totales	383	387 (a)	112.603	115.739

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.157 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2019 (1.199 al 31 de marzo 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 96 meses (99 de 2018).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	1.552.688	1.606.684	9.073.499	10.175.048	10.626.187	11.781.732	9,25
Aj. Tasa valorización	199.693	229.460	1.166.958	1.453.160	1.366.651	1.682.620	5,74
Prov. Activos securitizados	(13.026)	(29.766)	-	-	(13.026)	(29.766)	
Totales	1.739.355	1.806.378	10.240.457	11.628.208	11.979.812	13.434.586	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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 31 de marzo de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	121.929	92.091
Activos securitizados en mora (b)	112.603	115.739
Otros	4.347	4.320
Totales	238.879	212.150

(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 31 de marzo 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	31-03-2019		31-03-2018	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(7.572)	265.450	(7.580)	296.070
Totales		(7.572)	265.450	(7.580)	296.070

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo 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	6.603
Administración maestra (b)	4.824	4.823
Totales	11.203	11.426

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	2.680	355
Seguros	24.905	10.701
Totales	27.585	11.056

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 31 de marzo 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					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2019	M\$ 2018	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	833.433	959.019	nacional
Obligaciones por prepago									(73.876)	(95.599)	
Total porción corto plazo									759.557	863.420	
Bonos largo plazo											
582-27-04-09	BSECS-13A	224.432		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.421.658	6.898.658	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	13.667		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	380.910	478.360	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	29.183		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	813.353	778.189	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.824		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	385.285	368.600	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.785		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.053.097	1.007.547	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	172.642		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.811.665	4.603.540	nacional
Total largo plazo									12.865.968	14.134.894	

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 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	31-03-2019		31-03-2018	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(612.564)	-	(508.822)	-
Revalorización de excedentes	-	-	(3.562)	-
Déficit del ejercicio	-	(10.102)	-	(39.791)
Saldo final	(612.564)	(10.102)	(512.384)	(39.791)
Saldo actualizado	-	-	(523.656)	(40.666)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	2.823	-
Ventas de viviendas	12.386	-
Otros Ingresos	1.604	2.101
Totales	16.813	2.101

Nota 16 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales (a)	(57)	(41)
Otros gastos (a)	(2.561)	(2.593)
Totales	(2.618)	(2.634)

(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 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(19.356)	(19.908)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(4.826)	(4.831)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.231)	(1.232)
Remuneración banco pagador	(4)	(410)	(411)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(341)	(257)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.136)	(4.183)
Totales		(30.300)	(30.822)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	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 Deloitte Auditores Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

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

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	513.751	549.985
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	120.416	62.108
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.752.381	1.836.144
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(13.026)	(29.766)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	238.879	212.150
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.240.457	11.628.208
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	265.450	296.070
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	860.020	794.477
	\$REAJUSTABLES	12.258.288	13.760.422
TOTAL ACTIVOS		13.118.308	14.554.899

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2019	31-03-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.203	11.426
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	804	804
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	383
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.230
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	73.876	95.599
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	27.585	11.056
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	759.557	863.420
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	101.461	106.655
	\$REAJUSTABLES	773.545	877.673
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		875.006	984.328

c) Pasivos largo plazo

31-03-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.							
		M\$	prom. anual	M\$						
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.560.760	4,5%	1.429.242	4,5%	2.431.656	4,5%	-	4,5%	5.421.658
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	380.910	4,5%	380.910
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	813.353	4,5%	813.353
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	385.285	4,5%	385.285
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.053.097	4,5%	1.053.097
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.811.665	4,5%	4.811.665
Total pasivo largo plazo		1.560.760		1.429.242		2.431.656		7.444.310		12.865.968

31-03-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.							
		M\$	prom. anual	M\$						
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.795.928	4,5%	1.644.609	4,5%	3.458.121	4,5%	0	4,5%	6.898.658
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	478.360	4,5%	478.360
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	778.189	4,5%	778.189
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	368.600	4,5%	368.600
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.007.547	4,5%	1.007.547
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.603.540	4,5%	4.603.540
Total pasivo largo plazo		1.795.928		1.644.609		3.458.121		7.236.236		14.134.894

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	43.709	87.944	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	470.042	462.041	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	120.416	62.108	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

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

Nota 25 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

Nota 26 - Hechos Relevantes

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

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.

El 1 de abril de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$469.988.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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	1157
Saldo Insoluto Total	20.678.620	10.567.279
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.791	10.712
Tasa de Origenacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	139
Plazo Remanente	207	96
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	42,87%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1157

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	20.674.320	6.186.633	1500	1500	222	105	4,50%
BSECS-13B	1.240.459	376.740	225	225	222	105	4,50%
BSECS-13C	523.749	804.459	95	95	222	105	4,50%
BSECS-13D	248.092	381.060	45	45	222	105	4,50%
BSECS-13E	678.118	1.041.563	123	123	222	105	4,50%
BSECS-13F	3.098.391	4.759.010	562	562	222	105	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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Al día	7.831.239	7.763.207	7.631.636	7.450.749	7.740.769	7.615.841	7.271.131	7.468.088	7.351.733	7.363.200	7.288.415	7.059.205	7.005.838	
1 cuota en mora	1.931.808	2.137.697	2.074.682	2.288.730	1.889.578	1.863.804	1.944.902	1.828.602	1.857.436	1.874.499	1.715.445	1.788.742	1.689.919	
2 cuota en mora	1.155.116	957.249	992.836	1.092.817	1.132.787	989.363	1.224.443	1.023.241	1.002.705	890.512	997.577	994.187	1.128.432	
3 cuota en mora	359.237	367.589	427.655	259.173	324.670	487.059	376.962	398.270	417.924	385.866	365.191	481.905	392.151	
4 cuota en mora	113.406	101.800	127.464	110.842	32.638	101.056	144.913	140.585	101.993	155.416	172.699	119.718	161.342	
5 cuota en mora	65.855	57.034	62.354	43.389	58.991	8.408	42.396	60.865	68.473	47.854	72.250	61.417	44.822	
6 y mas cuotas en mora(1)	265.017	245.253	186.868	184.801	147.367	132.040	121.730	105.770	146.540	147.752	142.267	168.068	144.775	
Activos en liquidación	42.199	42.199	54.536	54.536	54.536	54.536	42.199	54.374	54.374	54.374	54.374	54.374	58.074	
TOTAL	11.721.678	11.629.829	11.503.495	11.430.501	11.326.798	11.197.570	11.126.478	11.025.422	10.946.804	10.865.099	10.753.844	10.673.242	10.567.279	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Al día	66,81%	66,75%	66,34%	65,18%	68,34%	68,01%	65,35%	67,74%	67,16%	67,77%	67,77%	66,14%	66,30%	
1 cuota en mora	16,48%	18,38%	18,04%	20,02%	16,68%	16,64%	17,48%	16,59%	16,97%	17,25%	15,95%	16,76%	15,99%	
2 cuota en mora	9,85%	8,23%	8,63%	9,56%	10,00%	8,84%	11,00%	9,28%	9,16%	8,20%	9,28%	9,31%	10,68%	
3 cuota en mora	3,06%	3,16%	3,72%	2,27%	2,87%	4,35%	3,39%	3,61%	3,82%	3,55%	3,40%	4,52%	3,71%	
4 cuota en mora	0,97%	0,88%	1,11%	0,97%	0,29%	0,90%	1,30%	1,28%	0,93%	1,43%	1,61%	1,12%	1,53%	
5 cuota en mora	0,56%	0,49%	0,54%	0,38%	0,52%	0,08%	0,38%	0,55%	0,63%	0,44%	0,67%	0,58%	0,42%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,26%	2,11%	1,62%	1,62%	1,30%	1,18%	1,09%	0,96%	1,34%	1,36%	1,32%	1,57%	1,37%	
Activos en liquidación	0,36%	0,36%	0,47%	0,48%	0,48%	0,49%	0,38%	0,49%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,55%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Al día	811	806	794	780	810	798	768	801	789	798	799	774	774	
1 cuota en mora	195	220	214	237	198	198	213	194	200	201	182	194	188	
2 cuota en mora	116	94	102	110	119	106	122	106	107	88	102	107	116	
3 cuota en mora	35	35	43	28	34	51	44	45	45	44	39	49	41	
4 cuota en mora	11	13	13	11	4	13	15	15	13	18	20	13	16	
5 cuota en mora	7	7	7	5	7	1	6	5	7	6	7	8	5	
6 y mas cuotas en mora(1)	23	21	17	18	14	13	12	11	14	15	16	19	17	
Activos en liquidación	5	5	6	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6	
TOTAL	1.198	1.196	1.190	1.189	1.186	1.180	1.180	1.177	1.175	1.170	1.165	1.164	1157	

(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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Al día	67,70%	67,39%	66,72%	65,60%	68,30%	67,63%	65,08%	68,05%	67,15%	68,21%	68,58%	66,49%	66,90%	
1 cuota en mora	16,28%	18,39%	17,98%	19,93%	16,69%	16,78%	18,05%	16,48%	17,02%	17,18%	15,62%	16,67%	16,25%	
2 cuota en mora	9,68%	7,86%	8,57%	9,25%	10,03%	8,98%	10,34%	9,01%	9,11%	7,52%	8,76%	9,19%	10,03%	
3 cuota en mora	2,92%	2,93%	3,61%	2,35%	2,87%	4,32%	3,73%	3,82%	3,83%	3,76%	3,35%	4,21%	3,54%	
4 cuota en mora	0,92%	1,09%	1,09%	0,93%	0,34%	1,10%	1,27%	1,27%	1,11%	1,54%	1,72%	1,12%	1,38%	
5 cuota en mora	0,58%	0,59%	0,59%	0,42%	0,59%	0,08%	0,51%	0,42%	0,60%	0,51%	0,60%	0,69%	0,43%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,92%	1,76%	1,43%	1,51%	1,18%	1,10%	1,02%	0,93%	1,19%	1,28%	1,37%	1,63%	1,47%	
Activos en liquidación	0,42%	0,42%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,42%	0,51%	0,51%	0,51%	0,52%	0,52%	0,52%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2019, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 33,19% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,79%. A marzo de 2019 la mora total era de 33,7% y la de 4 y más de 3,32%.

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
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	11.798	18.993	44.023	-	24.506	55.214	-	15.327	6.754	7.691	39.309	8.628	15.409	
Total Prepagos	11.798	18.993	44.023	-	24.506	55.214	-	15.327	6.754	7.691	39.309	8.628	15.409	
Prepagos Acumulados	1.771.813	1.790.806	1.834.829	1.834.829	1.859.335	1.914.549	1.914.549	1.929.875	1.936.629	1.944.320	1.983.629	1.992.257	2.007.666	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	
Total Prepagos	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	0,19%	0,04%	0,08%	
Prepagos Acumulados	8,68%	8,77%	8,99%	8,99%	9,11%	9,38%	9,38%	9,46%	9,49%	9,53%	9,72%	9,76%	9,84%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1	2	5	-	2	6	-	2	1	3	5	1	1	
Total Prepagos	1	2	5	-	2	6	-	2	1	3	5	1	1	
Prepagos Acumulados	157	159	164	164	166	172	172	174	175	178	183	184	185	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-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	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	
Total Prepagos	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	0,34%	0,07%	0,07%	
Prepagos Acumulados	10,73%	10,87%	11,21%	11,21%	11,35%	11,76%	11,76%	11,89%	11,96%	12,17%	12,51%	12,58%	12,65%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Tasa de Originación	9,57%	9,85%	9,50%	0,00%	9,06%	8,67%	0,00%	9,85%	10,24%	10,01%	9,93%	9,23%	9,24%	
Plazo Transcurrido	133	132	126	-	129	132	-	130	126	132	157	138	139	
Plazo Remanente	105	106	112	-	109	106	-	108	112	33	77	97	96	

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

A marzo de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 8,68% y a marzo 2019 un 9,84%.

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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Activos en Proceso Judicial	55	58	58	54	48	44	47	36	45	53	53	55	55	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	5	6	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6	
Activos Liquidados	96	96	96	96	96	96	97	97	97	97	97	97	98	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19		
Activos en Proceso Judicial	3,76%	3,96%	3,96%	3,69%	3,28%	3,01%	3,21%	2,46%	3,08%	3,62%	3,62%	3,76%	3,76%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	
Activos Liquidados	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,70%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,89% al cierre de marzo de 2018 y 2,49% a marzo 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

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%		9,24%
Relación Deuda/Garantía	46,18%	45,89%	45,58%	45,30%	44,98%	44,67%	44,41%	44,10%	43,86%	43,68%	43,36%	43,06%		42,87%
Plazo Transcurrido	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138		139
Plazo Remanente	108	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97		96

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 46,18% a marzo de 2018 y a marzo de 2019 era de 42,87%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
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	7.773.276	7.423.789	7.423.789	7.423.789	6.996.169	6.996.169	6.996.169	6.626.843	6.626.843	6.626.843	6.186.633	6.186.633		6.186.633
Saldo Insoluto Total	14.931.764	14.634.897	14.634.897	14.634.897	14.256.121	14.256.121	14.256.121	13.939.988	13.939.988	13.939.988	13.549.464	13.549.464		13.549.464
Valor Par Preferente	7.859.274	7.451.170	7.478.549	7.505.929	7.021.965	7.047.768	7.073.571	6.651.279	6.675.721	6.700.164	6.209.456	6.232.274		370.261
Valor Par Total	15.096.979	14.688.914	14.742.891	14.796.867	14.308.681	14.361.260	14.413.839	13.991.392	14.042.807	14.094.223	13.599.454	13.649.428		810.916

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
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	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	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,51	1,57	1,55	1,54	1,62	1,60	1,59	1,66	1,65	1,64	1,74	1,73	1,71	1,71
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,52	1,57	1,56	1,55	1,62	1,61	1,61	1,67	1,66	1,65	1,74	1,73	1,71	1,71
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,02	1,05	1,04	1,01	1,11	1,10	1,06	1,13	1,12	1,12	1,18	1,15	1,13	1,13

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,51 al cierre de marzo de 2018 y al cierre de marzo de 2019 llega a 1,71. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,13 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,71.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	88.010	43.643	94.149	86.929	94.875	92.961	84.884	90.209	94.906	88.980	95.363	85.902	5.403	5.403
Ingresos deudores morosos	59.662	51.687	126.550	66.840	72.843	61.624	56.696	70.747	62.281	53.098	64.160	54.153	3.953	3.953
Ingresos por prepago	12.306	19.138	44.278	-	33.373	55.562	-	15.371	6.736	7.928	39.259	8.628	918	918

I.10.2 Egresos

	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	Mes EEFF	Cierre
Gastos	28.507	21.194	14.069	15.496	24.521	14.023	9.565	18.796	16.395	12.835	12.738	12.555	1.422	1.422
pago ordinario capital	-	161.382	-	-	158.005	-	-	153.627	-	-	150.955	-	-	-
pago ordinario interes	-	86.496	-	-	82.032	-	-	77.203	-	-	73.380	-	-	-
pago extra. pref	-	190.100	-	-	269.055	-	-	214.718	-	-	289.567	-	-	-
intereses subord.	-	5.266	-	-	4.993	-	-	4.700	-	-	4.468	-	-	-
capital subord.	-	21.474	-	-	25.913	-	-	22.364	-	-	26.786	-	-	-

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					

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

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.