

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-13

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-13, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

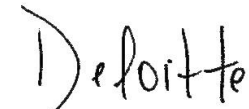
Opinión

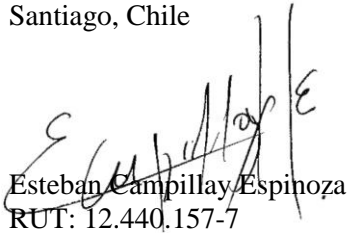
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-13 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.


Febrero 28, 2019
Santiago, Chile


Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

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	31-12-2018	31-12-2017
11.010	Disponible		587.315	551.982
11.020	Valores negociables		71.224	124.084
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.760.394	1.820.816
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.774.859	1.839.918
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(14.465)	(19.102)
11.200	Otros activos circulantes		232.532	207.508
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.651.465	2.704.390
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.595.767	11.943.107
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.595.767	11.943.107
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		273.022	303.310
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		10.868.789	12.246.417
10.000	TOTAL ACTIVOS		13.520.254	14.950.807
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2018	31-12-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.274	11.439
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.006	7.002
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		62.327	98.675
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		18.659	15.379
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		810.109	1.097.335
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		911.016	1.231.855
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.221.802	14.242.021
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		13.221.802	14.242.021
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(523.069)	(461.645)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(523.069)	(461.645)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(89.495)	(61.424)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(612.564)	(523.069)
20.000	TOTAL PASIVOS		13.520.254	14.950.807

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		716.118	804.765
35.120	Intereses por inversiones		4.117	5.322
35.130	Reajustes por activos securitizados		368.813	245.586
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		62.931	70.272
35.100	TOTAL INGRESOS		1.151.978	1.125.945
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(98.176)	(100.032)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.658)	(16.619)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(639.992)	(698.041)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(406.304)	(267.148)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(14.736)	(9.691)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(36.881)	(32.743)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(30.288)	(30.288)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(17.240)	(40.979)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.268.347)	(1.203.671)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		26.874	16.302
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(89.495)	(61.424)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido actualizados extracontable en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$14.465 y M\$19.102 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.274 (M\$11.439 al 31 de diciembre de 2017), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 diciembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	IPC	11.027	7.441
Cuentas de resultados	IPC	1.600	254
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	14.247	8.607
Totales		26.874	16.302

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2018	2017
Fondos Mutuos Security Plus	\$	71.224	124.084
Totales		71.224	124.084

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2018	2017	2018	2017
1a 3	333	352	67.305	73.609
4 o más	39	43	40.162	37.651
Totales	372	395 (a)	107.468	111.260

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.170 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2018 (1.201 al 31 de diciembre 2017), 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 99 meses (110 de 2017).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	1.567.577	1.604.970	9.358.310	10.418.037	10.925.887	12.023.007	9,25
Aj. Tasa valorización	207.282	234.948	1.237.457	1.525.070	1.444.739	1.760.018	5,74
Prov. Activos securitizados	(14.465)	(19.102)	-	-	(14.465)	(19.102)	
Totales	1.760.394	1.820.816	10.595.767	11.943.107	12.356.161	13.763.923	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	120.605	92.050
Activos securitizados en mora (b)	107.468	111.260
Otros	4.459	4.198
Totales	232.532	207.508

(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 diciembre de 2018 y 2017

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	31-12-2018		31-12-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(30.288)	273.022	(30.288)	303.310
Totales		(30.288)	273.022	(30.288)	303.310

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	6.450	6.618
Administración maestra (b)	4.824	4.821
Totales	11.274	11.439

- (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 diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	3.063	-
Seguros	15.111	14.649
Otros	485	730
Totales	18.659	15.379

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 diciembre de 2018 y 2017, 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					pagos	pagos	M\$ 2018	M\$ 2017	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	872.436	1.196.010	nacional
Obligaciones por prepago									(62.327)	(98.675)	
Total porción corto plazo									810.109	1.097.335	
Bonos largo plazo											
582-27-04-09	BSECS-13A	240.401		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.827.735	7.058.738	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	14.638		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	407.972	502.194	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.864		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	804.463	769.337	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.672		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	381.050	364.432	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.371		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.041.560	996.090	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	170.753		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.759.022	4.551.230	nacional
Total largo plazo									13.221.802	14.242.021	

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 ejercicio, 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 diciembre de 2018 y 2017

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2018		31-12-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(508.822)	-	(440.698)	-
Revalorización de excedentes	(14.247)	-	(8.373)	-
Déficit del ejercicio	-	(89.495)	-	(59.751)
Saldo final	(523.069)	(89.495)	(449.071)	(59.751)
Saldo actualizado	-	-	(461.645)	(61.424)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	18.995	13.362
Ventas de viviendas	26.470	23.229
Bienes recuperados	15.531	33.681
Otros Ingresos	1.935	-
Totales	62.931	70.272

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(5.742)	(24.238)
Seguros (a)	-	(4.470)
Otros gastos (a)	(11.498)	(12.271)
Totales	(17.240)	(40.979)

(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 diciembre de 2018 y 2017

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.853)	(80.692)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.658)	(16.619)
Totales		(122.905)	(124.781)

		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 diciembre de 2018 y 2017, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	587.315	551.982
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	71.224	124.084
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.774.859	1.839.918
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(14.465)	(19.102)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	232.531	207.508
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.595.767	11.943.107
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	273.022	303.310
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	876.606	864.472
	\$REAJUSTABLES	12.643.648	14.086.335
TOTAL ACTIVOS		13.520.254	14.950.807

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.274	11.439
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.006	7.002
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	0	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	62.327	98.675
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	18.659	15.379
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	810.109	1.097.335
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	80.986	114.054
	\$REAJUSTABLES	830.030	1.117.801
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		911.016	1.231.855

c) Pasivos largo plazo

31-12-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.633.784	4,5%	1.496.127	4,5%	2.697.824	4,5%	-	4,5%	5.827.735
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	407.972	4,5%	407.972
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	804.463	4,5%	804.463
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	381.050	4,5%	381.050
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.041.560	4,5%	1.041.560
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.759.022	4,5%	4.759.022
Total pasivo largo plazo		1.633.784		1.496.127		2.697.824		7.394.067		13.221.802

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.795.171	4,5%	1.643.912	4,5%	3.619.655	4,5%	0	4,5%	7.058.738
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	502.194	4,5%	502.194
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	769.337	4,5%	769.337
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	364.432	4,5%	364.432
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	996.090	4,5%	996.090
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.551.230	4,5%	4.551.230
Total pasivo largo plazo		1.795.171		1.643.912		3.619.655		7.183.283		14.242.021

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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	42.491	36.283	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	544.824	515.699	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	71.224	124.084	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nota 26 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

El 31 de Julio de 2017 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B, C, D y E de “AA+” a “AAA”, de “AA” a “AAA”, de “AA-” a “AAA” y de “A+” a “AA”, respectivamente.

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 ejercicio 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 enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$544.070.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1170
Saldo Insoluto Total	20.678.643	10.865.111
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.791	10.903
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	136
Plazo Remanente	207	99
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	43,68%

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	1170

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 Administrador Maestro: Securizadora 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	20.674.343	6.626.850	1500	1500	222	108	4,50%
BSECS-13B	1.240.461	403.508	225	225	222	108	4,50%
BSECS-13C	523.750	795.656	95	95	222	108	4,50%
BSECS-13D	248.092	376.890	45	45	222	108	4,50%
BSECS-13E	678.118	1.030.165	123	123	222	108	4,50%
BSECS-13F	3.098.395	4.706.934	562	562	222	108	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+	A-
BSECS-13F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	8.008.551	8.021.204	7.749.515	7.831.248	7.763.216	7.631.644	7.450.757	7.740.777	7.615.849	7.271.139	7.468.096	7.351.741	7.363.208	
1 cuota en mora	1.936.552	2.109.279	2.007.093	1.931.811	2.137.699	2.074.684	2.288.732	1.889.580	1.863.806	1.944.904	1.828.604	1.857.438	1.874.501	
2 cuota en mora	1.128.378	984.237	1.229.048	1.155.117	957.250	992.837	1.092.818	1.132.789	989.364	1.224.445	1.023.242	1.002.706	890.513	
3 cuota en mora	424.045	359.734	286.271	359.237	367.590	427.656	259.174	324.670	487.060	376.962	398.271	417.925	385.866	
4 cuota en mora	202.002	117.761	197.592	113.406	101.800	127.464	110.842	32.638	101.056	144.913	140.586	101.993	155.416	
5 cuota en mora	76.385	90.526	85.013	65.855	57.034	62.354	43.389	58.991	8.408	42.396	60.865	68.473	47.854	
6 y mas cuotas en mora(1)	187.447	212.339	248.147	265.018	245.253	186.868	184.801	147.367	132.040	121.731	105.770	146.540	147.753	
Activos en liquidación	42.199	42.199	42.199	42.199	42.199	54.536	54.536	54.536	54.536	42.199	54.374	54.374	54.374	
TOTAL	11.963.360	11.895.079	11.802.679	11.721.691	11.629.841	11.503.507	11.430.513	11.326.811	11.197.582	11.126.490	11.025.434	10.946.816	10.865.111	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	66,94%	67,43%	65,66%	66,81%	66,75%	66,34%	65,18%	68,34%	68,01%	65,35%	67,74%	67,16%	67,77%	
1 cuota en mora	16,19%	17,73%	17,01%	16,48%	18,38%	18,04%	20,02%	16,68%	16,64%	17,48%	16,59%	16,97%	17,25%	
2 cuota en mora	9,43%	8,27%	10,41%	9,85%	8,23%	8,63%	9,56%	10,00%	8,84%	11,00%	9,28%	9,16%	8,20%	
3 cuota en mora	3,54%	3,02%	2,43%	3,06%	3,16%	3,72%	2,27%	2,87%	4,35%	3,39%	3,61%	3,82%	3,55%	
4 cuota en mora	1,69%	0,99%	1,67%	0,97%	0,88%	1,11%	0,97%	0,29%	0,90%	1,30%	1,28%	0,93%	1,43%	
5 cuota en mora	0,64%	0,76%	0,72%	0,56%	0,49%	0,54%	0,38%	0,52%	0,08%	0,38%	0,55%	0,63%	0,44%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,57%	1,79%	2,10%	2,26%	2,11%	1,62%	1,62%	1,30%	1,18%	1,09%	0,96%	1,34%	1,36%	
Activos en liquidación	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,47%	0,48%	0,48%	0,49%	0,38%	0,49%	0,50%	0,50%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	806	813	794	811	806	794	780	810	798	768	801	789	798	
1 cuota en mora	201	212	201	195	220	214	237	198	198	213	194	200	201	
2 cuota en mora	107	102	121	116	94	102	110	119	106	122	106	107	88	
3 cuota en mora	44	35	33	35	35	43	28	34	51	44	45	45	44	
4 cuota en mora	20	12	20	11	13	13	11	4	13	15	15	13	18	
5 cuota en mora	7	9	9	7	7	7	5	7	1	6	5	7	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	16	18	21	23	21	17	18	14	13	12	11	14	15	
Activos en liquidación	5	5	5	5	5	6	6	6	6	5	6	6	6	
TOTAL	1.201	1.201	1.199	1.198	1.196	1.190	1.189	1.186	1.180	1.180	1.177	1.175	1170	

(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
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Al día	67,11%	67,69%	66,22%	67,70%	67,39%	66,72%	65,60%	68,30%	67,63%	65,08%	68,05%	67,15%	68,21%	
1 cuota en mora	16,74%	17,65%	16,76%	16,28%	18,39%	17,98%	19,93%	16,69%	16,78%	18,05%	16,48%	17,02%	17,18%	
2 cuotas en mora	8,91%	8,49%	10,09%	9,68%	7,86%	8,57%	9,25%	10,03%	8,98%	10,34%	9,01%	9,11%	7,52%	
3 cuotas en mora	3,66%	2,91%	2,75%	2,92%	2,93%	3,61%	2,35%	2,87%	4,32%	3,73%	3,82%	3,83%	3,76%	
4 cuotas en mora	1,67%	1,00%	1,67%	0,92%	1,09%	1,09%	0,93%	0,34%	1,10%	1,27%	1,27%	1,11%	1,54%	
5 cuotas en mora	0,58%	0,75%	0,75%	0,58%	0,59%	0,59%	0,42%	0,59%	0,08%	0,51%	0,42%	0,60%	0,51%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,33%	1,50%	1,75%	1,92%	1,76%	1,43%	1,51%	1,18%	1,10%	1,02%	0,93%	1,19%	1,28%	
Activos en liquidación	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,42%	0,51%	0,51%	0,51%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 33,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,9%. A diciembre de 2018 la mora total era de 32,23% y la de 4 y más de 3,23%.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	28.944	22.354	-	11.798	18.993	44.023	-	24.506	55.214	-	15.327	6.754	7.691	
Total Prepagos	28.944	22.354	-	11.798	18.993	44.023	-	24.506	55.214	-	15.327	6.754	7.691	
Prepagos Acumulados	1.737.663	1.760.017	1.760.017	1.771.815	1.790.808	1.834.831	1.834.831	1.859.337	1.914.551	1.914.551	1.929.878	1.936.631	1.944.322	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	
Total Prepagos	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	0,08%	0,03%	0,04%	
Prepagos Acumulados	8,51%	8,62%	8,62%	8,68%	8,77%	8,99%	8,99%	9,11%	9,38%	9,38%	9,46%	9,49%	9,53%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	2	-	1	2	5	-	2	6	-	2	1	3	
Total Prepagos	3	2	-	1	2	5	-	2	6	-	2	1	3	
Prepagos Acumulados	154	156	156	157	159	164	164	166	172	172	174	175	178	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
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	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	
Total Prepagos	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	0,14%	0,07%	0,21%	
Prepagos Acumulados	10,53%	10,66%	10,66%	10,73%	10,87%	11,21%	11,21%	11,35%	11,76%	11,76%	11,89%	11,96%	12,17%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Tasa de Originacion	9,21%	9,70%	0,00%	9,57%	9,85%	9,50%	0,00%	9,06%	8,67%	0,00%	9,85%	10,24%	10,01%	
Plazo Transcurrido	114	130	-	133	132	126	-	129	132	-	130	126	132	
Plazo Remanente	117	108	-	105	106	112	-	109	106	-	108	112	33	

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 9,53% y a diciembre 2017 un 8,51%.

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
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	700.278	659.770	550.825	598.608	609.739	610.245	562.412	476.059	428.225	448.639	318.948	416.713	483.490	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	42.199	42.199	42.199	42.199	42.199	54.536	54.536	54.536	54.536	42.199	54.374	54.374	54.374	
Activos Liquidados	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.271.421	1.283.759	1.283.759	1.283.759	1.283.759	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	3,39%	3,19%	2,66%	2,89%	2,95%	2,95%	2,72%	2,30%	2,07%	2,17%	1,54%	2,02%	2,34%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,20%	0,26%	0,26%	0,26%	
Activos Liquidados	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18		
Activos en Proceso Judicial	63	61	51	55	58	58	54	48	44	47	36	45	53	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	5	5	5	5	5	6	6	6	6	5	6	6	6	
Activos Liquidados	96	96	96	96	96	96	96	96	96	97	97	97	97	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %													Mes EEFF	Cierre
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18			
Activos en Proceso Judicial	4,31%	4,17%	3,49%	3,76%	3,96%	3,96%	3,69%	3,28%	3,01%	3,21%	2,46%	3,08%	3,62%		
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%		
Activos Liquidados	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%		

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,34% al cierre de diciembre de 2018 y 3,39% a diciembre de 2017, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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%	9,24%	9,24%		9,24%
Relación Deuda/Garantía	47,09%	46,78%	46,48%	46,18%	45,89%	45,58%	45,30%	44,98%	44,67%	44,41%	44,10%	43,86%		43,68%
Plazo Transcurrido	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135		136
Plazo Remanente	110	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101	100		99

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 44,41% a diciembre de 2018 y a diciembre de 2017 era de 47,09%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	8.169.537	7.773.284	7.773.284	7.773.284	7.423.797	7.423.797	7.423.797	6.996.177	6.996.177	6.996.177	6.626.850	6.626.850		6.626.850
Saldo Insoluto Total	15.278.655	14.931.780	14.931.780	14.931.780	14.634.913	14.634.913	14.634.913	14.256.137	14.256.137	14.256.137	13.940.003	13.940.003		13.940.003
Valor Par Preferente	8.259.932	7.801.946	7.830.614	7.859.282	7.451.178	7.478.557	7.505.937	7.021.973	7.047.776	7.073.579	6.651.286	6.675.729		6.708.199
Valor Par Total	15.447.728	14.986.853	15.041.924	15.096.995	14.688.930	14.742.907	14.796.883	14.308.696	14.361.275	14.413.855	13.991.408	14.042.823		14.111.126

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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
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	1,46	1,53	1,52	1,51	1,57	1,55	1,54	1,62	1,60	1,59	1,66	1,65		1,64
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,48	1,54	1,53	1,52	1,57	1,56	1,55	1,62	1,61	1,61	1,67	1,66		1,65
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,99	1,04	1,01	1,02	1,05	1,04	1,01	1,11	1,10	1,06	1,13	1,12		1,12

Las variables de tasas se mantienen razonablemente crecientes y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,64 al cierre de diciembre de 2018. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,12 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,48. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	93.859	95.224	91.381	88.010	43.643	94.149	86.929	94.875	92.961	84.884	90.209	94.906		89.086
Ingresos deudores morosos	56.984	61.954	57.200	59.662	51.687	126.550	66.840	72.843	61.624	56.697	70.747	62.281		53.162
Ingresos por prepago	29.175	26.054	-	12.306	19.138	44.278	-	33.373	55.562	-	15.371	6.736		7.938

I.10.2 Egresos

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	21.909	20.913	12.528	28.507	21.194	14.069	15.496	24.521	14.023	9.565	18.796	16.395		12.851
pago ordinario capital	-	163.472	-	-	161.382	-	-	158.006	-	-	153.627	-		-
pago ordinario interes	-	90.396	-	-	86.496	-	-	82.032	-	-	77.203	-		-
pago extra. pref	-	232.781	-	-	190.100	-	-	269.055	-	-	214.719	-		-
intereses subord.	-	5.499	-	-	5.266	-	-	4.993	-	-	4.700	-		-
capital subord.	-	23.785	-	-	21.474	-	-	25.913	-	-	22.364	-		-

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.