

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 e informe de los auditores independientes

## **INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-13

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-13, al 30 de junio de 2018 y 2017 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

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

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-13, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del Auditor**

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

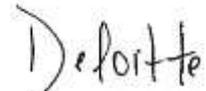
### **Conclusión**

Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 30 de junio 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.

  
Agosto 13, 2018  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza.

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
11.010	Disponible		571.042	646.564
11.020	Valores negociables		86.643	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.791.040	1.824.040
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.809.401	1.840.209
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(18.361)	(16.169)
11.200	Otros activos circulantes		210.221	219.227
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.658.946</b>	<b>2.689.831</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		11.092.172	12.445.950
13.110	Activo securitizado largo plazo		11.092.172	12.445.950
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		291.999	314.116
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>11.384.171</b>	<b>12.760.066</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>14.043.117</b>	<b>15.449.897</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2018</b>	<b>30-06-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.210	11.369
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.829	2.834
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	795
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		404	405
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.212	1.214
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		74.693	94.475
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		28.198	15.205
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.083.941	927.807
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.203.237</b>	<b>1.054.103</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.419.767	14.853.688
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>13.419.767</b>	<b>14.853.688</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(516.454)	(455.356)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(516.454)	(455.356)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(63.433)	(2.538)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(579.887)</b>	<b>(457.894)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>14.043.117</b>	<b>15.449.897</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
NO AUDITADO  
(cifras en miles de pesos)**

	Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 30-06-2018	01-01-2017 30-06-2017
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	358.435	396.639
35.120	Intereses por inversiones	1.936	3.212
35.130	Reajustes por activos securitizados	177.085	174.835
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	13.547	64.935
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>551.003</b>	<b>639.621</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(48.690)	(49.545)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(8.211)	(8.204)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(873)	(800)
35.225	Remuneración banco pagador	(810)	(812)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.431)	(2.434)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(323.200)	(351.643)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(194.379)	(189.020)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(11.815)	(2.436)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(21.450)	(19.951)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(7.476)	(14.938)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.029)	(13.436)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(628.364)</b>	<b>(653.219)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	13.928	11.059
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>	<b>(63.433)</b>	<b>(2.538)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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) Periodo contable**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018 y 2017.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontable en un 2,0%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios no auditados han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1.5	1,3

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 \$27.158,77 y \$26.655,09, al 30 de junio 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 periodo.

**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\$18.361 y M\$16.169 por los periodos terminados al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.210 (M\$11.369 al 30 de junio 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 30 de junio de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	IPC	5.649	5.082
Cuentas de resultados	IPC	647	134
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	7.632	5.844
<b>Totales</b>		<b>13.928</b>	<b>11.059</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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	\$	86.643	-
Totales		86.643	-

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	375	348	71.124	70.546
4 o más	34	36	37.946	33.693
Totales	409	384 (a)	109.070	104.239

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.189 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2018 (1.215 al 30 de junio de 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 102 meses (116 de 2017).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	1.588.272	1.595.559	9.736.586	10.791.298	11.324.858	12.386.857	9,25
Aj. Tasa valorización	221.129	244.650	1.355.586	1.654.652	1.576.715	1.899.302	5,74
Prov. Activos securitizados	(18.361)	(16.169)	-	-	(18.361)	(16.169)	
<b>Totales</b>	<b>1.791.040</b>	<b>1.824.040</b>	<b>11.092.172</b>	<b>12.445.950</b>	<b>12.883.212</b>	<b>14.269.990</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio 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 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	97.025	110.651
Activos securitizados en mora (b)	109.070	104.239
Otros	4.126	4.337
<b>Totales</b>	<b>210.221</b>	<b>219.227</b>

(a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2n).

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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:

RUT	Sociedad	30-06-2018		30-06-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(7.476)	291.999	(14.938)	314.116
Totales		(7.476)	291.999	(14.938)	314.116

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

Al 30 de junio 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)	6.458	6.610
Administración maestra (b)	4.752	4.759
Totales	11.210	11.369

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	-	8.411
Seguros	28.198	6.031
Otros	-	762
Totales	28.198	15.204

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Unidad de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.158.634	1.022.282	nacional
Obligaciones por prepago								(74.693)	(94.475)	
Total porción corto plazo								1.083.941	927.807	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	323.031	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.236.475	7.860.854	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	19.646	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	450.140	540.252	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	27.020	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	775.340	743.032	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.799	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	367.268	351.964	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	34.983	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.003.856	962.009	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	159.843	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.586.688	4.395.577	nacional
Total largo plazo								13.419.767	14.853.688	

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 periodo, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-06-2018		30-06-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(508.822)	-	(440.698)	-
Revalorización de excedentes	(7.632)	-	(5.729)	-
Déficit del ejercicio	-	(63.433)	-	(2.488)
Saldo final	(516.454)	(63.433)	(446.427)	(2.488)
Saldo actualizado	-	-	(455.356)	(2.538)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	11.964	8.596
Ventas de viviendas	-	23.119
Bienes recuperados	-	33.220
Otros Ingresos	1.583	-
Totales	13.547	64.935

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2018 y 2017 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(4.105)	(7.361)
Seguros (a)	-	903
Otros gastos (a)	(4.924)	(5.172)
Totales	(9.029)	(13.436)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

El detalle al 30 de junio de 2018 y 2017, es el siguiente:

		M\$	
		2018	2017
<b>Gastos devengados</b>			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(39.158)	(39.999)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.532)	(9.546)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.431)	(2.434)
Remuneración banco pagador	(4)	(810)	(812)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(873)	(800)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.211)	(8.204)
<b>Totales</b>		<b>(61.015)</b>	<b>(61.795)</b>

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	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 30 de junio 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 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2018	30-06-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	571.042	646.564
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.643	0
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1809.401	1840.209
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(18.361)	(16.169)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	210.221	219.227
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11092.172	12.445.950
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	291.999	314.116
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	849.545	849.622
	\$REAJUSTABLES	13.193.572	14.600.275
TOTAL ACTIVOS		14.043.117	15.449.897

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2018	30-06-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$ REAJUSTABLES	11210	11369
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$ REAJUSTABLES	2.829	2.834
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$ REAJUSTABLES	750	795
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$ REAJUSTABLES	404	405
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$ REAJUSTABLES	1212	1214
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$ NO REAJUSTABLES	74.693	94.475
OTROS ACREEDORES	\$ NO REAJUSTABLES	28.198	15.204
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$ REAJUSTABLES	1083.941	927.807
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$ NO REAJUSTABLES	102.891	109.679
	\$ REAJUSTABLES	1.100.346	944.423
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1203.237	1054.102

**c) Pasivos largo plazo**

**30-06-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$ REAJUSTABLES	1.661.849	4,5%	1.521.823	4,5%	3.052.803	4,5%	-	4,5%	6.236.475
Bonos BSECS-13B	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	450.140	4,5%	450.140
Bonos BSECS-13C	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	775.340	4,5%	775.340
Bonos BSECS-13D	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	367.268	4,5%	367.268
Bonos BSECS-13E	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.003.856	4,5%	1.003.856
Bonos BSECS-13F	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.586.688	4,5%	4.586.688
Total pasivo largo plazo		1.661.849		1.521.823		3.052.803		7.183.292		13.419.767

**30-06-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$ REAJUSTABLES	1.914.393	4,5%	1.753.081	4,5%	3.755.719	4,5%	437.662	4,5%	7.860.854
Bonos BSECS-13B	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	540.252	4,5%	540.252
Bonos BSECS-13C	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	743.032	4,5%	743.032
Bonos BSECS-13D	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	351.964	4,5%	351.964
Bonos BSECS-13E	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	962.009	4,5%	962.009
Bonos BSECS-13F	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.395.577	4,5%	4.395.577
Total pasivo largo plazo		1.914.393		1.753.081		3.755.719		7.430.496		14.853.688

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	38.106	108.591	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	532.936	537.972	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	86.643	0	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2018 y 2017

**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 periodo 2018.

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 periodo 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.

**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 intermedios no auditados 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 3 de julio de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$532.882.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 13 de agosto de 2018, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 13**

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1189
Saldo Insoluto Total	20.373.314	11.261.739
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.558	11.050
Tasa de Originación	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	130
Plazo Remanente	207	105
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	45,30%

## 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	1189

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	20.369.078	7.314.181	1500	1500	222	114	4,50%
BSECS-13B	1.222.145	445.206	225	225	222	114	4,50%
BSECS-13C	516.017	766.844	95	95	222	114	4,50%
BSECS-13D	244.429	363.242	45	45	222	114	4,50%
BSECS-13E	668.106	992.861	123	123	222	114	4,50%
BSECS-13F	3.052.646	4.536.488	562	562	222	114	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
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Al día	8.325.439	8.283.017	8.189.157	7.884.109	8.071.858	7.956.949	7.890.302	7.902.768	7.635.091	7.715.616	7.648.589	7.518.960	7.340.744	
1 cuota en mora	2.135.467	2.077.972	1.960.103	2.139.948	1.944.622	1.921.592	1.907.958	2.078.135	1.977.457	1.903.287	2.106.135	2.044.051	2.254.938	
2 cuota en mora	1.063.212	1.062.424	1.299.846	1.224.725	1.224.779	1.202.753	1.111.717	969.704	1.210.901	1.138.061	943.115	978.177	1.076.682	
3 cuota en mora	427.615	485.463	389.593	442.525	375.986	426.854	417.783	354.422	282.044	353.933	362.162	421.341	255.347	
4 cuota en mora	132.806	131.937	169.661	127.999	154.941	86.881	199.019	116.022	194.674	111.731	100.297	125.582	109.205	
5 cuota en mora	53.503	46.795	38.783	127.320	111.595	116.511	75.257	89.189	83.758	64.882	56.191	61.433	42.748	
6 y mas cuotas en mora(1)	161.568	145.164	114.963	127.918	112.356	170.693	184.680	209.204	244.483	261.104	241.632	184.109	182.072	
Activos en liquidación	46.039	34.686	34.686	36.563	36.563	41.576	41.576	41.576	41.576	41.576	41.576	53.731	53.731	
TOTAL	12.299.609	12.232.772	12.162.105	12.074.545	11.996.137	11.882.233	11.786.716	11.719.444	11.628.408	11.548.615	11.458.122	11.333.653	11.261.737	

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

##### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Al día	67,69%	67,71%	67,33%	65,30%	67,29%	66,97%	66,94%	67,43%	65,66%	66,81%	66,75%	66,34%	65,18%	
1 cuota en mora	17,36%	16,99%	16,12%	17,72%	16,21%	16,17%	16,19%	17,73%	17,01%	16,48%	18,38%	18,04%	20,02%	
2 cuota en mora	8,64%	8,69%	10,69%	10,14%	10,21%	10,12%	9,43%	8,27%	10,41%	9,85%	8,23%	8,63%	9,56%	
3 cuota en mora	3,48%	3,97%	3,20%	3,66%	3,13%	3,59%	3,54%	3,02%	2,43%	3,06%	3,16%	3,72%	2,27%	
4 cuota en mora	1,08%	1,08%	1,39%	1,06%	1,29%	0,73%	1,69%	0,99%	1,67%	0,97%	0,88%	1,11%	0,97%	
5 cuota en mora	0,43%	0,38%	0,32%	1,05%	0,93%	0,98%	0,64%	0,76%	0,72%	0,56%	0,49%	0,54%	0,38%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,31%	1,19%	0,95%	1,06%	0,94%	1,44%	1,57%	1,79%	2,10%	2,26%	2,11%	1,62%	1,62%	
Activos en liquidación	0,37%	0,28%	0,29%	0,30%	0,30%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,47%	0,48%	
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
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Al día	831	831	823	800	833	819	806	813	794	811	806	794	780	
1 cuota en mora	211	202	193	207	186	197	201	212	201	195	220	214	237	
2 cuota en mora	98	105	126	121	117	111	107	102	121	116	94	102	110	
3 cuota en mora	39	43	40	48	37	44	44	35	33	35	35	43	28	
4 cuota en mora	13	13	15	12	14	8	20	12	20	11	13	13	11	
5 cuota en mora	6	5	4	10	11	10	7	9	9	7	7	7	5	
6 y mas cuotas en mora(1)	17	16	13	13	11	15	16	18	21	23	21	17	18	
Activos en liquidación	4	3	3	4	4	5	5	5	5	5	5	6	6	
TOTAL	1.215	1.215	1.214	1.211	1.209	1.204	1.201	1.201	1.199	1.198	1.196	1.190	1.189	

(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
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Al día	68,40%	68,40%	67,79%	66,06%	68,90%	68,02%	67,11%	67,69%	66,22%	67,70%	67,39%	66,72%	65,60%	
1 cuota en mora	17,37%	16,63%	15,90%	17,09%	15,38%	16,36%	16,74%	17,65%	16,76%	16,28%	18,39%	17,98%	19,93%	
2 cuota en mora	8,07%	8,64%	10,38%	9,99%	9,68%	9,22%	8,91%	8,49%	10,09%	9,68%	7,86%	8,57%	9,25%	
3 cuota en mora	3,21%	3,54%	3,29%	3,96%	3,06%	3,65%	3,66%	2,91%	2,75%	2,92%	2,93%	3,61%	2,35%	
4 cuota en mora	1,07%	1,07%	1,24%	0,99%	1,16%	0,66%	1,67%	1,00%	1,67%	0,92%	1,09%	1,09%	0,93%	
5 cuota en mora	0,49%	0,41%	0,33%	0,83%	0,91%	0,83%	0,58%	0,75%	0,75%	0,58%	0,59%	0,59%	0,42%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,40%	1,32%	1,07%	1,07%	0,91%	1,25%	1,33%	1,50%	1,75%	1,92%	1,76%	1,43%	1,51%	
Activos en liquidación	0,33%	0,25%	0,25%	0,33%	0,33%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	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.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 32,31% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,82%. A junio de 2018 la mora total era de 34,82% y la de 4 y más de 2,97%.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	23.547	-	4.780	19.310	12.086	42.123	28.517	22.024	-	11.624	18.712	43.373	-	
Total Prepagos	6.817	-	4.780	19.310	12.086	42.123	28.517	22.024	-	11.624	18.712	43.373	-	
Prepagos Acumulados	1.605.190	1.605.190	1.609.970	1.629.280	1.641.366	1.683.489	1.712.006	1.734.030	1.734.030	1.745.654	1.764.366	1.807.739	1.807.739	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	
Total Prepagos	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	
Prepagos Acumulados	7,98%	7,98%	8,01%	8,10%	8,16%	8,37%	8,51%	8,62%	8,62%	8,68%	8,77%	8,99%	8,99%	

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

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	-	1	2	1	4	3	2	-	1	2	5	-	
Total Prepagos	1	-	1	2	1	4	3	2	-	1	2	5	-	
Prepagos Acumulados	143	143	144	146	147	151	154	156	156	157	159	164	164	

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

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	
Total Prepagos	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	
Prepagos Acumulados	9,77%	9,77%	9,84%	9,98%	10,05%	10,32%	10,53%	10,66%	10,66%	10,73%	10,87%	11,21%	11,21%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Tasa de Originación	9,24%	0,00%	10,97%	8,47%	8,41%	8,71%	9,21%	9,70%	0,00%	9,57%	9,85%	9,50%	0,00%	
Plazo Transcurrido	118	-	120	118	112	117	114	130	-	133	132	126	-	
Plazo Remanente	116	-	118	103	126	121	117	108	-	105	106	112	-	

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

A junio de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 8,99% y a junio 2017 un 7,98%.

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	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Activos en Proceso Judicial	65	64	66	64	60	54	63	61	51	55	58	58	54	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	4	3	3	4	4	5	5	5	5	5	5	6	6	
Activos Liquidados	95	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18		
Activos en Proceso Judicial	4,44%	4,37%	4,51%	4,37%	4,10%	3,69%	4,31%	4,17%	3,49%	3,76%	3,96%	3,96%	3,69%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,27%	0,21%	0,21%	0,27%	0,27%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,41%	0,41%	
Activos Liquidados	6,49%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	

## I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,72% al cierre de marzo de 2018 y 3,37% a junio 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

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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%	9,24%
Relación Deuda/Garantía	48,73%	48,44%	48,15%	47,90%	47,66%	47,38%	47,09%	46,78%	46,48%	46,18%	45,89%	45,58%	45,30%	45,30%
Plazo Transcurrido	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	130
Plazo Remanente	116	115	114	113	112	111	110	110	109	108	107	106	105	105

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 45,3% a junio de 2018 y a junio de 2017 era de 48,73%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-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%	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%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	8.773.121	8.363.621	8.363.621	8.363.621	8.048.910	8.048.910	8.048.910	7.658.508	7.658.508	7.658.508	7.314.181	7.314.181	7.314.181	7.314.181
Saldo Insoluto Total	15.679.355	15.315.762	15.315.762	15.315.762	15.053.059	15.053.059	15.053.059	14.711.306	14.711.306	14.711.306	14.418.822	14.418.822	14.418.822	14.418.822
Vabor Par Preferente	8.870.196	8.394.472	8.425.319	8.456.165	8.078.596	8.108.283	8.137.971	7.686.747	7.714.992	7.743.237	7.341.158	7.368.134	7.417.080	7.417.080
Vabor Par Total	15.852.841	15.372.270	15.428.758	15.485.247	15.108.595	15.164.115	15.219.636	14.765.566	14.819.824	14.874.082	14.472.042	14.525.222	14.621.714	14.621.714

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,40	1,46	1,45	1,44	1,49	1,48	1,46	1,53	1,52	1,51	1,57	1,55	1,54
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,41	1,47	1,46	1,45	1,49	1,48	1,48	1,54	1,53	1,52	1,57	1,56	1,55
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,96	0,99	0,98	0,95	1,01	1,00	0,99	1,04	1,01	1,02	1,05	1,04	1,01

Las variables de tasas se mantienen razonablemente crecientes y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,54 al cierre de junio de 2018. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,01 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,55.  
 El patrimonio separado se encuentra sobrecolectarizado por el diferencial de tasas.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	87.880	94.967	91.169	91.816	94.072	94.931	92.473	93.818	90.031	86.710	42.999	92.759	85.900
Ingresos deudores morosos	52.152	68.888	62.166	63.817	64.800	60.810	56.143	61.040	56.356	58.781	50.924	124.681	66.049
Ingresos por prepago	23.528	-	4.828	19.387	12.109	42.424	28.744	25.670	-	12.124	18.856	43.624	-

### I.10.2 Egresos

	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	16.709	26.171	15.842	18.231	19.829	15.573	21.585	20.604	12.343	28.087	20.881	13.862	15.312
pago ordinario capital	-	165.659	-	-	174.828	-	-	161.058	-	-	158.999	-	-
pago ordinario interes	-	97.328	-	-	92.629	-	-	89.062	-	-	85.219	-	-
pago extra. pref	-	244.925	-	-	140.183	-	-	229.344	-	-	187.293	-	-
intereses subord.	-	5.919	-	-	5.637	-	-	5.418	-	-	5.188	-	-
capital subord.	-	24.669	-	-	19.304	-	-	23.433	-	-	21.157	-	-

### 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.