

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2018	31-03-2017
11.010	Disponible		538.146	561.923
11.020	Valores negociables		60.771	24.253
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.767.493	1.817.834
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.796.618	1.838.335
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(29.125)	(20.501)
11.200	Otros activos circulantes		207.583	192.481
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.573.993	2.596.491
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		11.377.894	12.713.756
13.110	Activo securitizado largo plazo		11.377.894	12.713.756
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		289.697	319.363
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		11.667.591	13.033.119
10.000	TOTAL ACTIVOS		14.241.584	15.629.610
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2018	31-03-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.180	11.331
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		787	787
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	398
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		401	402
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.204	1.205
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		93.541	25.053
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.817	17.679
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		844.834	1.165.726
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		963.139	1.222.580
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.830.620	14.863.122
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		13.830.620	14.863.122
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(512.384)	(452.209)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(512.384)	(452.209)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(39.791)	(3.883)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(552.175)	(456.092)
20.000	TOTAL PASIVOS		14.241.584	15.629.610

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

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

Para el período comprendido entre el y el	01-01-2018 31-03-2018	01-01-2017 31-03-2017
INGRESOS		
Intereses por activos securitizados	176.113	208.899
Intereses por inversiones	1.011	1.763
Reajustes por activos securitizados	83.701	68.644
Reajustes por inversiones	-	-
Ingresos por prepago de contratos	-	-
Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
Otros ingresos	2.055	12.014
TOTAL INGRESOS	262.880	291.320
GASTOS		
Remuneración por adm.y custodia de los activos	(24.206)	(24.643)
Remuneración por clasificación de riesgo	(4.093)	(4.082)
Remuneración por auditoria externa	(251)	(399)
Remuneración banco pagador	(402)	(403)
Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.205)	(1.209)
Intereses por títulos de deuda de securitización	(161.892)	(176.268)
Reajuste por títulos de deuda de securitización	(91.500)	(74.371)
Provisiones sobre activos securitizados	(10.554)	(2.418)
Provisiones sobre inversiones	-	-
Pérdidas en liquidación de garantías	(4.831)	(4.683)
Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(7.417)	(7.417)
Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
Otros gastos	(2.579)	(4.231)
TOTAL DE GASTOS	(308.930)	(300.124)
Resultado neto por corrección monetaria	6.259	4.922
DEFICIT DEL PERÍODO	(39.791)	(3.883)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2017, han sido actualizados extracontable en un 2,0%.

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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,0	1,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$26.966,89 y \$26.471,94, al 31 de marzo 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\$29.125 y M\$20.501 por los periodos terminados al 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.180 (M\$11.331 al 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	IPC	2.629	2.210
Cuentas de resultados	IPC	68	15
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	3.562	2.697
Totales		6.259	4.922

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 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	\$	60.771	24.253
Totales		60.771	24.253

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	346	324	69.917	68.745
4 o más	41	45	43.331	41.807
Totales	387	369 (a)	113.248	110.552

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.199 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2018 (1.223 al 31 de marzo 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 108 meses (119 de 2017).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	1.572.097	1.589.187	9.956.015	10.990.670	11.528.112	12.579.857	9,25
Aj. Tasa valorización	224.521	249.148	1.421.879	1.723.086	1.646.400	1.972.234	5,74
Prov. Activos securitizados	(29.125)	(20.501)	-	-	(29.125)	(20.501)	
Totales	1.767.493	1.817.834	11.377.894	12.713.756	13.145.387	14.531.590	

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	90.108	76.891
Activos securitizados en mora (b)	113.248	110.552
Otros	4.227	5.038
Totales	207.583	192.481

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 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	31-03-2018		31-03-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(7.417)	289.697	(7.417)	319.363
Totales		(7.417)	289.697	(7.417)	319.363

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo 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)	6.461	6.605
Administración maestra (b)	4.719	4.726
Totales	11.180	11.331

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

Nota 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	347	8.985
Seguros	10.470	8.694
Totales	10.817	17.679

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 marzo de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	938.375	1.190.779	nacional
Obligaciones por prepago									(93.541)	(25.053)	
Total porción corto plazo									844.834	1.165.726	
Bonos largo plazo											
582-27-04-09	BSECS-13A	335.563		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.750.155	7.970.136	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	20.411		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	468.063	557.223	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	26.724		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	761.437	729.569	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.659		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	360.665	345.592	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	34.601		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	985.858	944.612	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	158.094		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.504.442	4.315.990	nacional
Total largo plazo									13.830.620	14.863.122	

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

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

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	31-03-2018		31-03-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(508.822)	-	(440.698)	-
Revalorización de excedentes	(3.562)	-	(2.644)	-
Déficit del ejercicio	-	(39.791)	-	(3.807)
Saldo final	(512.384)	(39.791)	(443.342)	(3.807)
Saldo actualizado	-	-	(452.209)	(3.883)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	-	4.264
Ventas de viviendas	-	7.750
Otros Ingresos	2.055	0
Totales	2.055	12.014

Nota 16 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(40)	(2.285)
Seguros (a)	-	103
Otros gastos (a)	(2.539)	(1.843)
Totales	(2.579)	(4.231)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo (1)	(19.479)	(19.902)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(4.727)	(4.741)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(1.205)	(1.209)
Remuneración banco pagador (4)	(402)	(403)
Remuneración por auditoría externa (5)	(251)	(399)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(4.093)	(4.082)
Totales	(30.157)	(30.736)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
Securizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado
Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 31 de marzo de 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

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

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2018	31-03-2017
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	538.146	561.923
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	60.771	24.253
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.796.618	1.838.335
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(29.125)	(20.501)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	207.583	192.481
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11.377.894	12.713.756
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	289.697	319.363
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS \$REAJUSTABLES			
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	777.375	758.156
	\$REAJUSTABLES	13.464.209	14.871.454
TOTAL ACTIVOS		14.241.584	15.629.610

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-03-2018	31-03-2017
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.180	11.331
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	787	787
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	398
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	401	402
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.204	1.205
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	93.541	25.053
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.817	17.679
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	844.834	1.165.726
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	104.358	42.732
	\$REAJUSTABLES	858.781	1.179.848
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		963.139	1.222.580

c) Pasivos largo plazo

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

31-03-2018

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	1.757.268	4,5%	1.609.206	4,5%	3.383.681	4,5%	-	4,5%	6.750.155
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	468.063	4,5%	468.063
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	761.437	4,5%	761.437
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	360.665	4,5%	360.665
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	985.858	4,5%	985.858
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.504.442	4,5%	4.504.442
Total pasivo largo plazo		1.757.268		1.609.206		3.383.681		7.080.465		13.830.620

31-03-2017

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	1.900.526	4,5%	1.740.383	4,5%	3.732.263	4,5%	596.964	4,5%	7.970.136
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	557.223	4,5%	557.223
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	729.569	4,5%	729.569
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	345.592	4,5%	345.592
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	944.612	4,5%	944.612
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.315.990	4,5%	4.315.990
Total pasivo largo plazo		1.900.526		1.740.383		3.732.263		7.489.950		14.863.122

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

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	86.051	96.438	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	452.095	465.485	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	60.771	24.253	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de marzo 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.

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 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017

Nota 28 - Hechos Posteriores

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.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1198
Saldo Insoluto Total	20.229.374	11.467.046
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15,448	11,121
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	127
Plazo Remanente	207	108
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	46,18%

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	1198

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	20.225.168	7.604.400	1500	1500	222	117	4,50%
BSECS-13B	1.213.510	462.949	225	225	222	117	4,50%
BSECS-13C	512.371	753.093	95	95	222	117	4,50%
BSECS-13D	242.702	356.728	45	45	222	117	4,50%
BSECS-13E	663.385	975.058	123	123	222	117	4,50%
BSECS-13F	3.031.078	4.455.141	562	562	222	117	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
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Al día	8.613.413	8.355.637	8.457.572	8.266.619	8.224.497	8.131.299	7.828.407	8.014.829	7.900.732	7.834.556	7.846.934	7.581.148	7.661.105	
1 cuota en mora	1.810.314	2.077.799	2.172.695	2.120.380	2.063.291	1.946.254	2.124.829	1.930.883	1.908.015	1.894.478	2.063.452	1.963.486	1.889.840	
2 cuota en mora	1.159.873	1.111.899	910.483	1.055.700	1.054.918	1.290.662	1.216.072	1.216.126	1.194.256	1.103.863	962.853	1.202.346	1.130.021	
3 cuota en mora	440.720	447.839	460.621	424.594	482.033	386.840	439.399	373.330	423.839	414.832	351.918	280.051	351.433	
4 cuota en mora	216.409	130.088	95.813	131.868	131.005	168.462	127.095	153.846	86.267	197.613	115.203	193.299	110.942	
5 cuota en mora	81.871	80.442	30.553	53.125	46.464	38.509	126.421	110.807	115.688	74.725	88.559	83.166	64.424	
6 y mas cuotas en mora(1)	170.754	176.822	172.939	160.426	144.138	114.151	127.014	111.562	169.487	183.375	207.726	242.756	259.260	
Activos en liquidación	36.687	57.725	45.714	45.714	34.441	34.441	36.304	36.304	41.282	41.282	41.282	41.282	41.282	
TOTAL	12.493.356	12.380.526	12.300.677	12.212.711	12.146.346	12.076.178	11.989.237	11.911.383	11.798.284	11.703.441	11.636.645	11.546.251	11.467.023	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Al día	68,94%	67,49%	68,76%	67,69%	67,71%	67,33%	65,30%	67,29%	66,97%	66,94%	67,43%	65,66%	66,81%	
1 cuota en mora	14,49%	16,78%	17,66%	17,36%	16,99%	16,12%	17,72%	16,21%	16,17%	16,19%	17,73%	17,01%	16,48%	
2 cuota en mora	9,28%	8,98%	7,40%	8,64%	8,69%	10,69%	10,14%	10,21%	10,12%	9,43%	8,27%	10,41%	9,85%	
3 cuota en mora	3,53%	3,62%	3,74%	3,48%	3,97%	3,20%	3,66%	3,13%	3,59%	3,54%	3,02%	2,43%	3,06%	
4 cuota en mora	1,73%	1,05%	0,78%	1,08%	1,08%	1,39%	1,06%	1,29%	0,73%	1,69%	0,99%	1,67%	0,97%	
5 cuota en mora	0,66%	0,65%	0,25%	0,43%	0,38%	0,32%	1,05%	0,93%	0,98%	0,64%	0,76%	0,72%	0,56%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,37%	1,43%	1,41%	1,31%	1,19%	0,95%	1,06%	0,94%	1,44%	1,57%	1,79%	2,10%	2,26%	
Activos en liquidación	0,29%	0,47%	0,37%	0,37%	0,28%	0,29%	0,30%	0,30%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Al día	854	832	849	831	831	823	800	833	819	806	813	794	811	
1 cuota en mora	178	205	212	211	202	193	207	186	197	201	212	201	195	
2 cuota en mora	104	99	83	98	105	126	121	117	111	107	102	121	116	
3 cuota en mora	42	42	41	39	43	40	48	37	44	44	35	33	35	
4 cuota en mora	19	14	11	13	13	15	12	14	8	20	12	20	11	
5 cuota en mora	9	8	3	6	5	4	10	11	10	7	9	9	7	
6 y mas cuotas en mora(1)	17	18	18	17	16	13	13	11	15	16	18	21	23	
Activos en liquidación	3	5	4	4	3	3	4	4	5	5	5	5	5	
TOTAL	1.223	1.218	1.217	1.215	1.215	1.214	1.211	1.209	1.204	1.201	1.201	1.199	1.198	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Al día	69,83%	68,31%	69,76%	68,40%	68,40%	67,79%	66,06%	68,90%	68,02%	67,11%	67,69%	66,22%	67,70%	
1 cuota en mora	14,55%	16,83%	17,42%	17,37%	16,63%	15,90%	17,09%	15,38%	16,36%	16,74%	17,65%	16,76%	16,28%	
2 cuota en mora	8,50%	8,13%	6,82%	8,07%	8,64%	10,38%	9,99%	9,68%	9,22%	8,91%	8,49%	10,09%	9,68%	
3 cuota en mora	3,43%	3,45%	3,37%	3,21%	3,54%	3,29%	3,96%	3,06%	3,65%	3,66%	2,91%	2,75%	2,92%	
4 cuota en mora	1,55%	1,15%	0,90%	1,07%	1,07%	1,24%	0,99%	1,16%	0,66%	1,67%	1,00%	1,67%	0,92%	
5 cuota en mora	0,74%	0,66%	0,25%	0,49%	0,41%	0,33%	0,83%	0,91%	0,83%	0,58%	0,75%	0,75%	0,58%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,39%	1,48%	1,48%	1,40%	1,32%	1,07%	1,07%	0,91%	1,25%	1,33%	1,50%	1,75%	1,92%	
Activos en liquidación	0,25%	0,41%	0,33%	0,33%	0,25%	0,25%	0,33%	0,33%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 31,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,76%. A marzo de 2018 la mora total era de 33,19% y la de 4 y más de 3,79%.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	11.892	21.007	15.722	23.380	-	4.746	19.173	12.000	41.826	28.315	21.869	-	11.542	
Total Prepagos	6.769	21.007	15.722	23.380	-	4.746	19.173	12.000	41.826	28.315	21.869	-	11.542	
Prepagos Acumulados	1.533.740	1.554.747	1.570.469	1.593.849	1.593.849	1.598.595	1.617.769	1.629.769	1.671.595	1.699.910	1.721.779	1.721.779	1.733.321	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	
Total Prepagos	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	
Prepagos Acumulados	7,68%	7,79%	7,87%	7,98%	7,98%	8,01%	8,10%	8,16%	8,37%	8,51%	8,62%	8,62%	8,68%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	3	1	2	-	1	2	1	4	3	2	-	-	1
Total Prepagos	1	3	1	2	-	1	2	1	4	3	2	-	-	1
Prepagos Acumulados	137	140	141	143	143	144	146	147	151	154	156	156	-	157

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

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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%	0,00%
Prepagos Totales	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,14%	0,00%	-	0,07%
Total Prepagos	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,14%	0,00%	-	0,07%
Prepagos Acumulados	9,36%	9,57%	9,64%	9,77%	9,77%	9,84%	9,98%	10,05%	10,32%	10,53%	10,66%	10,66%	-	10,73%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Tasa de Originación	11,13%	9,87%	7,16%	9,24%	0,00%	10,97%	8,47%	8,41%	8,71%	9,21%	9,70%	0,00%	-	9,57%
Plazo Transcurrido	103	112	113	118	-	120	118	112	117	114	130	-	-	133
Plazo Remanente	114	116	125	116	-	118	103	126	121	117	108	-	-	105

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

A marzo de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 10,73% y a marzo 2017 un 9,36%.

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

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18		
Activos en Proceso Judicial	5,88%	5,33%	4,31%	4,44%	4,37%	4,51%	4,37%	4,10%	3,69%	4,31%	4,17%	3,49%	3,76%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,21%	0,34%	0,27%	0,27%	0,21%	0,21%	0,27%	0,27%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidados	6,43%	6,43%	6,49%	6,49%	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 3,76% al cierre de marzo de 2018 y 5,88% a marzo de 2017. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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	49,54%	49,30%	49,01%	48,73%	48,44%	48,15%	47,90%	47,66%	47,38%	47,09%	46,78%	46,48%		46,18%
Plazo Transcurrido	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126		127
Plazo Remanente	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	110	109		108

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 46,18% a marzo de 2018 y a marzo de 2017 era de 49,54%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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	9.049.080	8.711.137	8.711.137	8.711.137	8.304.531	8.304.531	8.304.531	7.992.044	7.992.044	7.992.044	7.604.400	7.604.400		7.604.400
Saldo Insoluto Total	15.857.887	15.568.578	15.568.578	15.568.578	15.207.554	15.207.554	15.207.554	14.946.708	14.946.708	14.946.708	14.607.369	14.607.369		14.607.369
Valor Par Preferente	9.149.213	8.743.270	8.775.398	8.807.527	8.335.164	8.365.793	8.396.422	8.021.520	8.050.997	8.080.475	7.632.439	7.660.484		7.700.864
Valor Par Total	16.033.394	15.625.999	15.683.419	15.740.839	15.263.663	15.319.752	15.375.842	15.001.851	15.056.979	15.112.107	14.661.246	14.715.120		14.792.687

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-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	1,38	1,42	1,41	1,40	1,46	1,45	1,44	1,49	1,48	1,46	1,53	1,52		1,51
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,38	1,42	1,42	1,41	1,47	1,46	1,45	1,49	1,48	1,48	1,54	1,53		1,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,95	0,96	0,98	0,96	0,99	0,98	0,95	1,01	1,00	0,99	1,04	1,01		1,02

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,51 al cierre de marzo de 2018. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,02 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,52.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	100.725	92.275	99.232	87.259	94.296	90.525	91.167	93.408	94.260	91.820	93.155	89.395		86.236
Ingresos deudores morosos	70.972	60.182	68.653	51.783	68.401	61.727	63.366	64.342	60.380	55.746	60.608	55.957		58.460
Ingresos por prepago	11.988	21.364	15.783	23.362	-	4.794	19.250	12.024	42.125	28.541	25.488	-		12.058

I.10.2 Egresos

	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	38.143	23.027	17.834	16.591	25.986	15.730	18.102	19.689	15.463	21.433	20.459	12.256		27.933
pago ordinario capital	-	164.937	-	-	164.489	-	-	173.592	-	-	159.920	-		-
pago ordinario interes	-	99.805	-	-	96.640	-	-	91.975	-	-	88.433	-		-
pago extra. pref	-	171.932	-	-	243.195	-	-	139.193	-	-	227.723	-		-
intereses subord.	-	6.071	-	-	5.877	-	-	5.597	-	-	5.379	-		-
capital subord.	-	20.549	-	-	24.495	-	-	19.168	-	-	23.268	-		-

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.