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	30-09-2018	30-09-2017
11.010	Disponible	496.058	473.290
11.020	Valores negociables	167.233	124.507
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.705.858	1.831.107
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.721.559	1.842.973
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(15.701)	(11.866)
11.200	Otros activos circulantes	207.385	198.133
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.576.534	2.627.037
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	10.890.457	12.217.680
13.110	Activo securitizado largo plazo	10.890.457	12.217.680
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	293.725	308.755
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	11.184.182	12.526.435
10.000	TOTAL ACTIVOS	13.760.716	15.153.472
PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2018	30-09-2017
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.244	11.410
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.902	4.900
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	341	1.199
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	407	407
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.190	1.221
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	122.188	59.696
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	15.818	14.029
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	771.734	1.077.058
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	927.824	1.169.921
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	13.410.994	14.457.453
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	13.410.994	14.457.453
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(519.507)	(458.487)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(519.507)	(458.487)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(58.595)	(15.415)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(578.102)	(473.902)
20.000	TOTAL PASIVOS	13.760.716	15.153.472

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 30-09-2018	01-01-2017 30-09-2017
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	542.902	606.461
35.120	Intereses por inversiones	2.859	4.284
35.130	Reajustes por activos securitizados	271.473	170.880
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	41.180	69.786
35.100	TOTAL INGRESOS	858.414	851.411
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(73.307)	(74.647)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(12.392)	(12.363)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.151)	(1.206)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.223)	(1.224)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.669)	(3.673)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(482.091)	(524.886)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(298.645)	(185.297)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(11.886)	(2.452)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(31.883)	(22.586)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(7.520)	(22.561)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(13.158)	(27.715)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(936.925)	(878.610)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	19.916	11.784
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO	(58.595)	(15.415)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017, han sido actualizados extracontable en un 2,6%.

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 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2018	2017
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,1	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$27.357,45 y \$26.656,79, al 30 de septiembre 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\$15.701 y M\$11.866 por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.244 (M\$11.410 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2018 y 2017 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	IPC	8.127	5.328
Cuentas de resultados	IPC	1.104	125
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	10.685	6.330
Totales		19.916	11.784

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	\$	167.233	124.507
Totales		167.233	124.507

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	379	376	77.078	78.876
4 o más	33	35	35.106	30.613
Totales	412	411 (a)	112.184	109.489

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.180 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2018 (1.211 al 30 de septiembre 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 (113 de 2017).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.515.752	1.602.737	9.588.536	10.625.079	11.104.288	12.227.816	9,25
Aj. Tasa valorización	205.807	240.236	1.301.921	1.592.601	1.507.728	1.832.837	5,74
Prov. Activos securitizados	(15.701)	(11.866)	-	-	(15.701)	(11.866)	
Totales	1.705.858	1.831.107	10.890.457	12.217.680	12.596.315	14.048.787	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 septiembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	91.413	84.299
Activos securitizados en mora (b)	112.184	109.489
Otros	3.788	4.345
Totales	207.385	198.133

(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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

RUT	Sociedad	30-09-2018		30-09-2017	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(7.520)	293.725	(22.561)	308.755
Totales		(7.520)	293.725	(22.561)	308.755

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	6.456	6.624
Administración maestra (b)	4.788	4.786
Totales	11.244	11.410

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	5.106	-
Seguros	10.712	11.767
Otros	-	2.262
Totales	15.818	14.029

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

Notas a los Estados Financieros

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interés	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	Chile o en el extranjero
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	893.922	1.136.754	nacional
Obligaciones por prepago								(122.188)	(59.696)	
Total porción corto plazo								771.734	1.077.058	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	253.799	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.126.195	7.378.911	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	15.451	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	427.377	518.208	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.548	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	789.642	755.439	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.523	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	374.048	357.824	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	36.962	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.022.375	978.096	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	168.884	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.671.357	4.468.975	nacional
Total largo plazo								13.410.994	14.457.453	

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	30-09-2018		30-09-2017	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(508.822)	-	(440.698)	-
Revalorización de excedentes	(10.685)	-	(6.170)	-
Déficit del ejercicio	-	(58.595)	-	(15.024)
Saldo final	(519.507)	(58.595)	(446.868)	(15.024)
Saldo actualizado	-	-	(458.487)	(15.415)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2018	2017
Liberación de provisiones	14.594	13.154
Ventas de viviendas	26.586	23.183
Bienes recuperados	-	33.449
Totales	41.180	69.786

Nota 16 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales (a)	(6.609)	(16.405)
Seguros (a)	-	(2.299)
Otros gastos (a)	(6.549)	(9.011)
Totales	(13.158)	(27.715)

(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 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	
Gastos devengados		2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(58.918)	(60.244)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.389)	(14.403)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.669)	(3.673)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.223)	(1.224)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.151)	(1.206)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(12.392)	(12.363)
Totales		(91.742)	(93.113)

	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 septiembre 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 septiembre de 2018 y 2017, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2018	30-09-2017
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	496.058	473.290
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	167.233	124.507
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.721.559	1.842.973
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(15.701)	(11.866)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	207.385	198.133
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.890.457	12.217.680
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	293.725	308.755
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	854.975	784.064
	\$REAJUSTABLES	12.905.741	14.369.408
TOTAL ACTIVOS		13.760.716	15.153.472

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2018	30-09-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.244	11.410
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.902	4.900
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	341	1.199
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	407	407
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.190	1.221
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	122.188	59.696
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.818	14.029
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	771.734	1.077.058
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	138.006	73.725
	\$REAJUSTABLES	789.818	1.096.196
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		927.824	1.169.921

c) Pasivos largo plazo

30-09-2018

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	1.674.002	4,5%	1.532.959	4,5%	2.919.234	4,5%	-	4,5%	6.126.195
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	427.377	4,5%	427.377
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	789.642	4,5%	789.642
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	374.048	4,5%	374.048
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.022.375	4,5%	1.022.375
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.671.357	4,5%	4.671.357
Total pasivo largo plazo		1.674.002		1.532.959		2.919.234		7.284.799		13.410.994

30-09-2017

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	1.835.680	4,5%	1.680.996	4,5%	3.608.633	4,5%	253.602	4,5%	7.378.911
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	518.208	4,5%	518.208
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	755.439	4,5%	755.439
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	357.824	4,5%	357.824
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	978.096	4,5%	978.096
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.468.975	4,5%	4.468.975
Total pasivo largo plazo		1.835.680		1.680.996		3.608.633		7.332.144		14.457.453

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	25.683	37.966	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	470.375	435.324	Cumple
		Fitch Chile		Feller-Rate				
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	167.233	124.507	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017

Nota 26 - Hechos Relevantes

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

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.

Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$470.321.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2018, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros 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	1180
Saldo Insoluto Total	20.522.355	11.042.397
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.672	10.969
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	133
Plazo Remanente	207	102
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	44,41%

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	1180

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	20.518.088	6.943.300	1500	1500	222	111	4,50%
BSECS-13B	1.231.085	422.712	225	225	222	111	4,50%
BSECS-13C	519.792	781.001	95	95	222	111	4,50%
BSECS-13D	246.217	369.948	45	45	222	111	4,50%
BSECS-13E	672.993	1.011.191	123	123	222	111	4,50%
BSECS-13F	3.074.977	4.620.238	562	562	222	111	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 E E F F	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Al día	7.941.786	8.130.908	8.015.158	7.948.023	7.960.580	7.690.945	7.772.060	7.704.542	7.573.965	7.394.445	7.682.273	7.558.289	7.216.184	
1 cuota en mora	2.155.603	1.958.848	1.935.649	1.921.916	2.093.337	1.991.923	1.917.210	2.121.543	2.059.004	2.271.434	1.875.298	1.849.719	1.930.205	
2 cuota en mora	1.233.684	1.233.739	1.211.552	1.119.850	976.798	1.219.759	1.146.387	950.015	985.333	1.084.559	1.124.227	981.886	1.215.191	
3 cuota en mora	445.762	378.737	429.977	420.840	357.015	284.107	356.522	364.812	424.423	257.215	322.216	483.379	374.113	
4 cuota en mora	128.936	156.074	87.516	200.475	116.871	196.098	112.549	101.031	126.501	110.004	32.391	100.292	143.818	
5 cuota en mora	128.252	112.412	117.363	75.807	89.842	84.370	65.357	56.603	61.883	43.061	58.545	8.344	42.076	
6 y mas cuotas en mora(1)	128.854	113.178	171.942	186.031	210.734	246.272	263.015	243.399	185.456	183.404	146.253	131.042	120.810	
Activos en liquidación	36.830	36.830	41.880	41.880	41.880	41.880	41.880	41.880	54.124	54.124	54.124	54.124	41.880	
TOTAL	12.162.876	12.083.895	11.969.158	11.872.942	11.805.177	11.713.475	11.633.099	11.541.944	11.416.565	11.344.122	11.241.204	11.112.952	11.042.397	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes E E F F	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Al día	65,30%	67,29%	66,97%	66,94%	67,43%	65,66%	66,81%	66,75%	66,34%	65,18%	68,34%	68,01%	65,35%	
1 cuota en mora	17,72%	16,21%	16,17%	16,19%	17,73%	17,01%	16,48%	18,38%	18,04%	20,02%	16,68%	16,64%	17,48%	
2 cuota en mora	10,14%	10,21%	10,12%	9,43%	8,27%	10,41%	9,85%	8,23%	8,63%	9,56%	10,00%	8,84%	11,00%	
3 cuota en mora	3,66%	3,13%	3,59%	3,54%	3,02%	2,43%	3,06%	3,16%	3,72%	2,27%	2,87%	4,35%	3,39%	
4 cuota en mora	1,06%	1,29%	0,73%	1,69%	0,99%	1,67%	0,97%	0,88%	1,11%	0,97%	0,29%	0,90%	1,30%	
5 cuota en mora	1,05%	0,93%	0,98%	0,64%	0,76%	0,72%	0,56%	0,49%	0,54%	0,38%	0,52%	0,08%	0,38%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,06%	0,94%	1,44%	1,57%	1,79%	2,10%	2,26%	2,11%	1,62%	1,62%	1,30%	1,18%	1,09%	
Activos en liquidación	0,30%	0,30%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,47%	0,48%	0,48%	0,49%	0,38%	
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 E E F F	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Al día	800	833	819	806	813	794	811	806	794	780	810	798	768	
1 cuota en mora	207	186	197	201	212	201	195	220	214	237	198	198	213	
2 cuota en mora	121	117	111	107	102	121	116	94	102	110	119	106	122	
3 cuota en mora	48	37	44	44	35	33	35	35	43	28	34	51	44	
4 cuota en mora	12	14	8	20	12	20	11	13	13	11	4	13	15	
5 cuota en mora	10	11	10	7	9	9	7	7	7	5	7	1	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	13	11	15	16	18	21	23	21	17	18	14	13	12	
Activos en liquidación	4	4	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	5	
TOTAL	1.211	1.209	1.204	1.201	1.201	1.199	1.198	1.196	1.190	1.189	1.186	1.180	1.180	

(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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Al día	66,06%	68,90%	68,02%	67,11%	67,69%	66,22%	67,70%	67,39%	66,72%	65,60%	68,30%	67,63%	65,08%	
1 cuota en mora	17,09%	15,38%	16,36%	16,74%	17,65%	16,76%	16,28%	18,39%	17,98%	19,93%	16,69%	16,78%	18,05%	
2 cuota en mora	9,99%	9,68%	9,22%	8,91%	8,49%	10,09%	9,68%	7,86%	8,57%	9,25%	10,03%	8,98%	10,34%	
3 cuota en mora	3,96%	3,06%	3,65%	3,66%	2,91%	2,75%	2,92%	2,93%	3,61%	2,35%	2,87%	4,32%	3,73%	
4 cuota en mora	0,99%	1,16%	0,66%	1,67%	1,00%	1,67%	0,92%	1,09%	1,09%	0,93%	0,34%	1,10%	1,27%	
5 cuota en mora	0,83%	0,91%	0,83%	0,58%	0,75%	0,75%	0,58%	0,59%	0,59%	0,42%	0,59%	0,08%	0,51%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,07%	0,91%	1,25%	1,33%	1,50%	1,75%	1,92%	1,76%	1,43%	1,51%	1,18%	1,10%	1,02%	
Activos en liquidación	0,33%	0,33%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	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 septiembre de 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 34,69% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,17%. A septiembre de 2018 la mora total era de 34,64% y la de 4 y más de 2,77%.

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
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	19.451	12.174	42.431	28.725	22.185	-	11.709	18.849	43.690	-	24.321	54.797	-	
Total Prepagos	19.451	12.174	42.431	28.725	22.185	-	11.709	18.849	43.690	-	24.321	54.797	-	
Prepagos Acumulados	1.641.199	1.653.373	1.695.804	1.724.530	1.746.715	1.746.715	1.758.424	1.777.273	1.820.963	1.820.963	1.845.284	1.900.081	1.900.081	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	
Total Prepagos	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%	0,11%	0,00%	0,06%	0,09%	0,22%	0,00%	0,12%	0,27%	0,00%	
Prepagos Acumulados	8,10%	8,16%	8,37%	8,51%	8,62%	8,62%	8,68%	8,77%	8,99%	8,99%	9,11%	9,38%	9,38%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	1	4	3	2	-	1	2	5	-	2	6	-	
Total Prepagos	2	1	4	3	2	-	1	2	5	-	2	6	-	
Prepagos Acumulados	146	147	151	154	156	156	157	159	164	164	166	172	172	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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%	0,07%	0,27%	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	
Total Prepagos	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,34%	0,00%	0,14%	0,41%	0,00%	
Prepagos Acumulados	9,98%	10,05%	10,32%	10,53%	10,66%	10,66%	10,73%	10,87%	11,21%	11,21%	11,35%	11,76%	11,76%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Tasa de Originación	8,47%	8,41%	8,71%	9,21%	9,70%	0,00%	9,57%	9,85%	9,50%	0,00%	9,06%	8,67%	0,00%	
Plazo Transcurrido	118	112	117	114	130	-	133	132	126	-	129	132	-	
Plazo Remanente	103	126	121	117	108	-	105	106	112	-	109	106	-	

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

A septiembre de 2018, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 9,38% y a septiembre 2017 un 8,10%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse producto de la coyuntura en esta materia. Prevemos que si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera el indicador. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18		
Activos en Proceso Judicial	4,37%	4,10%	3,69%	4,31%	4,17%	3,49%	3,76%	3,96%	3,96%	3,69%	3,28%	3,01%	3,21%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,27%	0,27%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	
Activos Liquidados	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,63%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,17% al cierre de septiembre de 2018 y 3,31% a septiembre 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

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%		9,24%
Relación Deuda/Garantía	47,90%	47,66%	47,38%	47,09%	46,78%	46,48%	46,18%	45,89%	45,58%	45,30%	44,98%	44,67%		44,41%
Plazo Transcurrido	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132		133
Plazo Remanente	113	112	111	110	110	109	108	107	106	105	104	103		102

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 44,41% a septiembre de 2018 y a septiembre de 2017 era de 47,90%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Saldo Insoluto preferente	8.424.805	8.107.792	8.107.792	8.107.792	7.714.534	7.714.534	7.714.534	7.367.688	7.367.688	7.367.688	6.943.300	6.943.300		6.943.300
Saldo Insoluto Total	15.427.805	15.163.180	15.163.180	15.163.180	14.818.927	14.818.927	14.818.927	14.524.303	14.524.303	14.524.303	14.148.390	14.148.390		14.148.390
Valor Par Preferente	8.518.027	8.137.695	8.167.600	8.197.504	7.742.979	7.771.431	7.799.883	7.394.862	7.422.035	7.449.208	6.968.901	6.994.509		7.038.095
Valor Par Total	15.598.529	15.219.122	15.275.048	15.330.975	14.873.584	14.928.239	14.982.894	14.577.912	14.631.481	14.685.050	14.200.552	14.252.734		14.341.549

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-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	1,44	1,49	1,48	1,46	1,53	1,52	1,51	1,57	1,55	1,54	1,62	1,60		1,59
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78	0,79	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,45	1,49	1,48	1,48	1,54	1,53	1,52	1,57	1,56	1,55	1,62	1,61		1,61
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,95	1,01	1,00	0,99	1,04	1,01	1,02	1,05	1,04	1,01	1,11	1,10		1,06

Las variables de tasas se mantienen razonablemente crecientes y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,59 al cierre de septiembre de 2018. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,06 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,61. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	92.488	94.761	95.625	93.150	94.504	90.690	87.345	43.314	93.438	86.272	94.158	92.258		84.458
Ingresos deudores morosos	64.284	65.274	61.255	56.554	61.486	56.768	59.211	51.296	125.593	66.335	72.293	61.158		56.412
Ingresos por prepago	19.529	12.198	42.735	28.954	25.857	-	12.213	18.994	43.943	-	33.121	55.142		-

I.10.2 Egresos

	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	Mes EEFF	Cierre
Gastos	18.364	19.974	15.687	21.743	20.755	12.434	28.292	21.034	13.963	15.379	24.335	13.917		9.517
pago ordinario capital	-	176.107	-	-	162.237	-	-	160.162	-	-	156.811	-		-
pago ordinario interes	-	93.307	-	-	89.713	-	-	85.842	-	-	81.412	-		-
pago extra. pref	-	141.209	-	-	231.021	-	-	188.664	-	-	267.022	-		-
intereses subord.	-	5.678	-	-	5.457	-	-	5.226	-	-	4.955	-		-
capital subord.	-	19.446	-	-	23.605	-	-	21.312	-	-	25.718	-		-

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.