

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-13

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-13 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.



Febrero 28, 2018
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
11.010	Disponible		536.947	494.835
11.020	Valores negociables		120.704	100.267
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.771.223	1.819.510
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.789.805	1.841.849
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(18.582)	(22.339)
11.200	Otros activos circulantes		201.857	166.636
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.630.731	2.581.248
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		11.617.808	12.935.300
13.110	Activo securitizado largo plazo		11.617.808	12.935.300
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		295.049	324.513
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		11.912.857	13.259.813
10.000	TOTAL ACTIVOS		14.543.588	15.841.061
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2017	31-12-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.127	11.293
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.811	6.824
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		95.987	42.558
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		14.961	23.147
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.067.447	1.152.418
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.198.303	1.238.234
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		13.854.107	15.051.898
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		13.854.107	15.051.898
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(449.071)	(382.142)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(449.071)	(382.142)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(59.751)	(66.929)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(508.822)	(449.071)
20.000	TOTAL PASIVOS		14.543.588	15.841.061

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		782.845	860.142
35.120	Intereses por inversiones		5.177	8.668
35.130	Reajustes por activos securitizados		238.897	429.585
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		68.358	37.239
35.100	TOTAL INGRESOS		1.095.277	1.335.634
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(97.307)	(99.000)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.166)	(16.221)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(679.028)	(735.808)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(259.872)	(460.106)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(9.427)	(15.854)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(31.851)	(28.349)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(29.463)	(29.463)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(39.863)	(32.158)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.170.886)	(1.424.587)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		15.858	22.025
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(59.751)	(66.929)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido actualizados extracontable en un 1,9%.

d) Corrección monetaria

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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 \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$18.582 y M\$22.339 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.127 (M\$11.293 al 31 de diciembre de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	IPC	7.238	10.580
Cuentas de resultados	IPC	247	675
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	8.373	10.770
Totales		15.858	22.025

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	120.704	100.267
Totales		120.704	100.267

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	352	317	71.604	66.637
4 o más	43	41	36.625	40.430
Totales	395	358 (a)	108.229	107.067

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.201 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2017 (1.228 al 31 de diciembre 2016), 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 110 meses (122 de 2016).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		%
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	1.561.256	1.587.348	10.134.277	11.147.934	11.695.533	12.735.282	9,25
Aj. Tasa valorización	228.549	254.501	1.483.531	1.787.366	1.712.080	2.041.867	5,74
Prov. Activos securitizados	(18.582)	(22.339)	-	-	(18.582)	(22.339)	
Totales	1.771.223	1.819.510	11.617.808	12.935.300	13.389.031	14.754.810	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	89.544	55.393
Activos securitizados en mora (b)	108.229	107.067
Otros	4.084	4.176
Totales	201.857	166.636

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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

Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

RUT	Sociedad	31-12-2017		31-12-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(29.463)	295.049	(29.463)	324.513
Totales		(29.463)	295.049	(29.463)	324.513

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.437	6.594
Administración maestra (b)	4.690	4.699
Totales	11.127	11.293

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

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	8.214
Seguros	14.251	14.933
Otros	710	-
Totales	14.961	23.147

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.163.434	1.194.976	nacional
Obligaciones por prepago								(95.987)	(42.558)	
Total porción corto plazo								1.067.447	1.152.418	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	296.365	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.866.477	8.246.589	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	18.030	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	488.516	574.348	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	27.621	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	748.382	717.514	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.084	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	354.506	339.864	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	35.762	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	968.959	928.978	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	163.400	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.427.267	4.244.605	nacional
Total largo plazo								13.854.107	15.051.898	

Los Bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2017		31-12-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(440.698)	-	(364.448)	-
Revalorización de excedentes	(8.373)	-	(10.569)	-
Déficit del ejercicio	-	(59.751)	-	(65.681)
Saldo final	(449.071)	(59.751)	(375.017)	(65.681)
Saldo actualizado	-	-	(382.142)	(66.929)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	12.998	17.694
Ventas de viviendas	22.596	11.150
Bienes recuperados	32.764	8.266
Otros Ingresos	-	129
Totales	68.358	37.239

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(23.578)	(16.358)
Seguros (a)	(4.348)	(3.274)
Otros gastos (a)	(11.937)	(12.526)
Totales	(39.863)	(32.158)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.494)	(80.159)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.166)	(16.221)
Totales		(121.382)	(122.849)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
Securitizadora 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 diciembre de 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	536.947	494.835
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	120.704	100.267
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.789.805	1.841.849
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(18.582)	(22.339)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	201.857	166.636
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11.617.808	12.935.300
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	295.049	324.513
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	840.926	739.399
	\$REAJUSTABLES	13.702.662	15.101.662
TOTAL ACTIVOS		14.543.588	15.841.061

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.127	11.293
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.811	6.824
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	95.987	42.558
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.961	23.147
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.067.447	1.152.418
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	110.948	65.705
	\$REAJUSTABLES	1.087.355	1.172.529
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.198.303	1.238.234

c) Pasivos largo plazo

31-12-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.746.275	4,5%	1.599.136	4,5%	3.521.066	4,5%	-	4,5%	6.866.477
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	488.516	4,5%	488.516
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	748.382	4,5%	748.382
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	354.506	4,5%	354.506
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	968.959	4,5%	968.959
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.427.267	4,5%	4.427.267
Total pasivo largo plazo		1.746.275		1.599.136		3.521.066		6.987.630		13.854.107

31-12-2016

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	1.927.096	4,5%	1.764.713	4,5%	3.784.496	4,5%	770.284	4,5%	8.246.589
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	574.348	4,5%	574.348
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	717.514	4,5%	717.514
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	339.864	4,5%	339.864
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	928.978	4,5%	928.978
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.244.605	4,5%	4.244.605
Total pasivo largo plazo		1.927.096		1.764.713		3.784.496		7.575.593		15.051.898

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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	35.295	36.242	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	501.652	458.593	Cumple
		Fitch Chile		Feller-Rate				
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	120.704	100.267	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Nota 26 - Hechos Relevantes

En marzo de 2016 Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo del bono Serie E desde “A” a “A+”.

En marzo de 2016 Clasificadora de Riesgo Humphreys sube la categoría de riesgo de los bonos Series C, D y E de desde “A+” a “AA-”, “BBB+” a “A-“ y “BB- a BB respectivamente.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2016.

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

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

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 2 de enero de 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$501.597.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión (28 de febrero) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1201
Saldo Insoluto Total	20.102.786	11.630.219
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.351	11.207
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	124
Plazo Remanente	207	110
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	47,09%

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	1201

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	20.098.605	7.942.032	1500	1500	222	120	4,50%
BSECS-13B	1.205.916	483.174	225	225	222	120	4,50%
BSECS-13C	509.165	740.190	95	95	222	120	4,50%
BSECS-13D	241.183	350.617	45	45	222	120	4,50%
BSECS-13E	659.234	958.352	123	123	222	120	4,50%
BSECS-13F	3.012.111	4.378.811	562	562	222	120	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	AA+
BSECS-13D	A	AAA	BBB	A+
BSECS-13E	BBB	AA	B+	BBB
BSECS-13F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	8.784.805	8.682.705	8.003.399	8.559.514	8.303.350	8.404.647	8.214.889	8.173.031	8.080.416	7.779.420	7.964.675	7.851.292	7.785.530	
1 cuota en mora	1.831.546	2.046.681	2.274.331	1.798.986	2.064.797	2.159.099	2.107.111	2.050.379	1.934.075	2.111.533	1.918.800	1.896.076	1.882.623	
2 cuota en mora	1.180.056	913.709	1.338.246	1.152.615	1.104.941	904.786	1.049.094	1.048.316	1.282.586	1.208.462	1.208.516	1.186.782	1.096.955	
3 cuota en mora	415.907	523.314	405.697	437.962	445.037	457.739	421.937	479.017	384.419	436.649	370.993	421.186	412.236	
4 cuota en mora	128.390	163.147	179.708	215.055	129.274	95.214	131.043	130.185	167.408	126.300	152.883	85.727	196.377	
5 cuota en mora	115.044	53.569	100.171	81.359	79.939	30.362	52.792	46.173	38.268	125.630	110.114	114.964	74.258	
6 y mas cuotas en mora	184.318	185.282	200.638	169.686	175.715	171.856	159.422	143.236	113.437	126.219	110.864	168.426	182.227	
Activos en liquidación	24.521	24.521	24.521	36.458	57.364	45.427	45.427	34.226	34.226	36.077	36.077	41.024	41.024	
TOTAL	12.640.066	12.568.408	12.502.190	12.415.176	12.303.053	12.223.704	12.136.288	12.070.338	12.000.609	11.914.212	11.836.846	11.724.454	11.630.205	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	69,50%	69,08%	64,02%	68,94%	67,49%	68,76%	67,69%	67,71%	67,33%	65,30%	67,29%	66,97%	66,94%	
1 cuota en mora	14,49%	16,28%	18,19%	14,49%	16,78%	17,66%	17,36%	16,99%	16,12%	17,72%	16,21%	16,17%	16,19%	
2 cuota en mora	9,34%	7,27%	10,70%	9,28%	8,98%	7,40%	8,64%	8,69%	10,69%	10,14%	10,21%	10,12%	9,43%	
3 cuota en mora	3,29%	4,16%	3,25%	3,53%	3,62%	3,74%	3,48%	3,97%	3,20%	3,66%	3,13%	3,59%	3,54%	
4 cuota en mora	1,02%	1,30%	1,44%	1,73%	1,05%	0,78%	1,08%	1,08%	1,39%	1,06%	1,29%	0,73%	1,69%	
5 cuota en mora	0,91%	0,43%	0,80%	0,66%	0,65%	0,25%	0,43%	0,38%	0,32%	1,05%	0,93%	0,98%	0,64%	
6 y mas cuotas en mora	1,46%	1,47%	1,60%	1,37%	1,43%	1,41%	1,31%	1,19%	0,95%	1,06%	0,94%	1,44%	1,57%	
Activos en liquidación	0,19%	0,20%	0,20%	0,29%	0,47%	0,37%	0,37%	0,28%	0,29%	0,30%	0,30%	0,35%	0,35%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Al día	870	863	798	854	832	849	831	831	823	800	833	819	806	
1 cuota en mora	173	191	221	178	205	212	211	202	193	207	186	197	201	
2 cuota en mora	106	87	120	104	99	83	98	105	126	121	117	111	107	
3 cuota en mora	38	47	40	42	42	41	39	43	40	48	37	44	44	
4 cuota en mora	13	16	19	19	14	11	13	13	15	12	14	8	20	
5 cuota en mora	10	5	9	9	8	3	6	5	4	10	11	10	7	
6 y mas cuotas en mora	18	18	19	17	18	18	17	16	13	13	11	15	16	
Activos en liquidación	2	2	2	3	5	4	4	3	3	4	4	5	5	
TOTAL	1.228	1.227	1.226	1.223	1.218	1.217	1.215	1.215	1.214	1.211	1.209	1.204	1201	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	70,85%	70,33%	65,09%	69,83%	68,31%	69,76%	68,40%	68,40%	67,79%	66,06%	68,90%	68,02%	67,11%
1 cuota en mora	14,09%	15,57%	18,03%	14,55%	16,83%	17,42%	17,37%	16,63%	15,90%	17,09%	15,38%	16,36%	16,74%
2 cuota en mora	8,63%	7,09%	9,79%	8,50%	8,13%	6,82%	8,07%	8,64%	10,38%	9,99%	9,68%	9,22%	8,91%
3 cuota en mora	3,09%	3,83%	3,26%	3,43%	3,45%	3,37%	3,21%	3,54%	3,29%	3,96%	3,06%	3,65%	3,66%
4 cuota en mora	1,06%	1,30%	1,55%	1,55%	1,15%	0,90%	1,07%	1,07%	1,24%	0,99%	1,16%	0,66%	1,67%
5 cuota en mora	0,81%	0,41%	0,73%	0,74%	0,66%	0,25%	0,49%	0,41%	0,33%	0,83%	0,91%	0,83%	0,58%
6 y mas cuotas en mora	1,47%	1,47%	1,55%	1,39%	1,48%	1,48%	1,40%	1,32%	1,07%	1,07%	0,91%	1,25%	1,33%
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,25%	0,41%	0,33%	0,33%	0,25%	0,25%	0,33%	0,33%	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 diciembre de 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 33,06% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,90%. A diciembre de 2016 la mora total era de 30,50% y la de 4 y más de 3,39%.

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 Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6.726	9.219	1.983	11.818	20.876	15.623	23.234	-	4.716	19.053	11.925	41.564	28.138
Total Prepagos	6.726	9.219	1.983	11.818	20.876	15.623	23.234	-	4.716	19.053	11.925	41.564	28.138
Prepagos Acumulados	1.501.123	1.510.341	1.512.324	1.524.142	1.545.018	1.560.642	1.583.876	1.583.876	1.588.592	1.607.645	1.619.571	1.661.135	1.689.273

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
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	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%
Total Prepagos	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	0,06%	0,21%	0,14%
Prepagos Acumulados	7,57%	7,61%	7,62%	7,68%	7,79%	7,87%	7,98%	7,98%	8,01%	8,10%	8,16%	8,37%	8,51%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	1	1	2	3	1	2	-	1	2	1	4	3	
Total Prepagos	1	1	1	2	3	1	2	-	1	2	1	4	3	
Prepagos Acumulados	133	134	135	137	140	141	143	143	144	146	147	151	154	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	
Total Prepagos	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	
Prepagos Acumulados	9,09%	9,16%	9,23%	9,36%	9,57%	9,64%	9,77%	9,77%	9,84%	9,98%	10,05%	10,32%	10,53%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Tasa de Originación	10,74%	9,61%	12,40%	11,13%	9,87%	7,16%	9,24%	0,00%	10,97%	8,47%	8,41%	8,71%	9,21%	
Plazo Transcurrido	112	102	109	103	112	113	118	-	120	118	112	117	114	
Plazo Remanente	126	136	33	114	116	125	116	-	118	103	126	121	117	

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

A diciembre de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 8,51% y a diciembre 2016 un 7,57%.

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

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

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

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

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

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

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

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

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

Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

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

I.5.3 Características de Activos sustitutos

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

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	821.323	855.204	897.349	929.714	840.252	667.637	677.759	660.931	689.761	665.057	646.554	587.423	680.777	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	24.521	24.521	24.521	36.458	57.364	45.427	45.427	34.226	34.226	36.077	36.077	41.024	41.024	
Activos Liquidados	1.212.877	1.212.877	1.212.877	1.212.877	1.212.877	1.224.813	1.224.813	1.236.015	1.236.015	1.236.015	1.236.015	1.236.015	1.236.015	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	4,09%	4,25%	4,46%	4,62%	4,18%	3,32%	3,37%	3,29%	3,43%	3,31%	3,22%	2,92%	3,39%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,18%	0,29%	0,23%	0,23%	0,17%	0,17%	0,18%	0,18%	0,20%	0,20%	
Activos Liquidados	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,09%	6,09%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	77	78	82	86	78	63	65	64	66	64	60	54	63	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	3	5	4	4	3	3	4	4	5	5	
Activos Liquidados	94	94	94	94	94	95	95	96	96	96	96	96	96	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17		
Activos en Proceso Judicial	5,26%	5,33%	5,60%	5,88%	5,33%	4,31%	4,44%	4,37%	4,51%	4,37%	4,10%	3,69%	4,31%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,14%	0,14%	0,21%	0,34%	0,27%	0,27%	0,21%	0,21%	0,27%	0,27%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidados	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,49%	6,49%	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 3,39% al cierre de diciembre de 2017 y 4,09% a diciembre 2016. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de diciembre 2016 y diciembre 2017, se han liquidado 2 viviendas.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	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	50,35%	50,08%	49,81%	49,54%	49,30%	49,01%	48,73%	48,44%	48,15%	47,90%	47,66%	47,38%	47,09%	47,09%
Plazo Transcurrido	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	124
Plazo Remanente	122	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	110

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 47,09% a diciembre de 2017 y a diciembre de 2016 era de 50,35%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	9.320.684	8.992.454	8.992.454	8.992.454	8.656.626	8.656.626	8.656.626	8.252.564	8.252.564	8.252.564	7.942.032	7.942.032	7.942.032	7.942.032
Saldo Insoluto Total	16.038.855	15.758.653	15.758.653	15.758.653	15.471.155	15.471.155	15.471.155	15.112.391	15.112.391	15.112.391	14.853.176	14.853.176	14.853.176	14.853.176
Valor Par Preferente	9.423.822	9.025.630	9.058.795	9.091.960	8.688.557	8.720.485	8.752.412	8.283.005	8.313.442	8.343.880	7.971.324	8.000.617	8.050.042	8.050.042
Valor Par Total	16.216.343	15.816.821	15.874.942	15.933.063	15.528.217	15.585.277	15.642.338	15.168.148	15.223.886	15.279.625	14.907.974	14.962.757	15.055.193	15.055.193

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	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	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,41	1,40	1,46	1,45	1,44	1,49	1,48		1,46
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,42	1,41	1,47	1,46	1,45	1,49	1,48		1,48
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,95	0,97	0,89	0,95	0,96	0,98	0,96	0,99	0,98	0,95	1,01	1,00		0,99

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,46 al cierre de diciembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,99 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,48.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	92.525	97.795	81.551	100.095	91.698	98.611	86.713	93.706	89.958	90.597	92.823	93.670		91.474
Ingresos deudores morosos	59.867	66.612	50.588	70.528	59.805	68.224	51.459	67.973	61.341	62.970	63.940	60.002		55.536
Ingresos por prepago	6.737	9.311	2.023	11.913	21.231	15.684	23.216	-	4.764	19.129	11.949	41.861		28.433

I.10.2 Egresos

	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	11.825	15.321	11.971	37.904	22.883	17.723	16.488	25.824	15.632	17.989	19.565	15.366		21.352
pago ordinario capital	-	165.778	-	-	163.904	-	-	163.460	-	-	172.506	-		-
pago ordinario interes	-	103.257	-	-	99.180	-	-	96.036	-	-	91.399	-		-
pago extra. pref	-	162.844	-	-	170.857	-	-	241.673	-	-	138.322	-		-
intereses subord.	-	6.281	-	-	6.033	-	-	5.841	-	-	5.562	-		-
capital subord.	-	20.057	-	-	20.420	-	-	24.342	-	-	19.048	-		-

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.