

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)**

	<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
11.010	Disponible		461.296	536.244
11.020	Valores negociables		121.352	111.872
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.784.705	1.822.274
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.796.270	1.840.299
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(11.565)	(18.025)
11.200	Otros activos circulantes		193.112	159.481
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.560.465</b>	<b>2.629.871</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		11.908.070	13.167.191
13.110	Activo securitizado largo plazo		11.908.070	13.167.191
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		300.931	330.588
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>12.209.001</b>	<b>13.497.779</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>14.769.466</b>	<b>16.127.650</b>
	<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2017</b>	<b>30-09-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.121	11.261
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.776	4.788
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.169	794
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		397	397
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.190	1.192
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		58.183	66.180
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		13.674	25.119
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.049.764	999.403
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.140.274</b>	<b>1.109.134</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		14.091.084	15.433.889
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>14.091.084</b>	<b>15.433.889</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(446.868)	(380.657)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(446.868)	(380.657)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)		(15.024)	(34.716)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(461.892)</b>	<b>(415.373)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>14.769.466</b>	<b>16.127.650</b>

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

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

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 30-09-2017	01-01-2016 30-09-2016
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		591.093	657.212
35.120	Intereses por inversiones		4.175	6.975
35.130	Reajustes por activos securitizados		166.550	357.556
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		68.018	35.674
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>829.836</b>	<b>1.057.417</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(72.755)	(74.099)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(12.050)	(12.113)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.175)	(1.203)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.193)	(1.196)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.580)	(3.206)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(511.585)	(555.203)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(180.601)	(382.767)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(2.390)	(10.497)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(22.014)	(22.517)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(21.989)	(22.011)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(27.013)	(26.323)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(856.345)</b>	<b>(1.111.135)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		11.485	19.002
23.200	<b>DEFICIT DEL PERÍODO</b>		<b>(15.024)</b>	<b>(34.716)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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) Período contable**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 30 de septiembre 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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,4	2,5

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$26.656,79 y \$26.224,30, al 30 de septiembre 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 período.

**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\$11.565 y M\$18.025 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.121 (M\$11.261 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre 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 recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	IPC	5.193	9.204
Cuentas de resultados	IPC	122	514
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	6.170	9.284
Totales		11.485	19.002

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre 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	\$	121.352	111.872
Totales		121.352	111.872

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre 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	376	334	76.877	68.140
4 o más	35	35	29.837	32.163
Totales	411	369 (a)	106.714	100.303

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.211 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2017 (1.232 al 30 de septiembre 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 113 meses (125 de 2016).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.562.122	1.581.175	10.355.827	11.313.188	11.917.949	12.894.363	9,25
Aj. Tasa valorización	234.148	259.124	1.552.243	1.854.003	1.786.391	2.113.127	5,74
Prov. Activos securitizados	(11.565)	(18.025)	-	-	(11.565)	(18.025)	
<b>Totales</b>	<b>1.784.705</b>	<b>1.822.274</b>	<b>11.908.070</b>	<b>13.167.191</b>	<b>13.692.775</b>	<b>14.989.465</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	82.163	55.132
Activos securitizados en mora (b)	106.714	100.303
Otros	4.235	4.046
<b>Totales</b>	<b>193.112</b>	<b>159.481</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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	30-09-2017		30-09-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(21.989)	300.931	(22.011)	330.588
Totales		(21.989)	300.931	(22.011)	330.588

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

Al 30 de septiembre 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)	6.456	6.585
Administración maestra (b)	4.665	4.676
Totales	11.121	11.261

- (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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	7.373
Seguros	11.469	15.020
Otros	2.205	2.726
Totales	13.674	25.119

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 450 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 246 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 1.124 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.107.947	1.065.583	nacional
Obligaciones por prepago									(58.183)	(66.180)	
Total porción corto plazo									1.049.764	999.403	
<b>Bonos largo plazo</b>											
582-27-04-09	BSECS-13A	307.953		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.191.921	8.705.483	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	18.740		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	505.076	594.617	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	27.319		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	736.295	706.311	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.940		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	348.756	334.567	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	35.371		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	953.310	914.486	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	161.612		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.355.726	4.178.425	nacional
Total largo plazo									14.091.084	15.433.889	

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 período, 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 2017 y 2016

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2017		30-09-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(440.698)	-	(364.448)	-
Revalorización de excedentes	(6.170)	-	(9.111)	-
Déficit del ejercicio	-	(15.024)	-	(34.069)
Saldo final	(446.868)	(15.024)	(373.559)	(34.069)
Saldo actualizado	-	-	(380.657)	(34.716)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	12.821	16.518
Ventas de viviendas	22.596	11.150
Bienes recuperados	32.601	8.006
Totales	68.018	35.674

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(15.989)	(15.383)
Seguros (a)	(2.241)	(4.189)
Otros gastos (a)	(8.783)	(6.751)
Totales	(27.013)	(26.323)

(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 2017 y 2016

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

El detalle al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(58.717)	(60.028)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.038)	(14.071)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.580)	(3.206)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.193)	(1.196)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.175)	(1.203)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(12.050)	(12.113)
<b>Totales</b>		<b>(90.753)</b>	<b>(91.817)</b>

	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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2017	30-09-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	461.296	536.244
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	121.352	111.872
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.796.270	1.840.299
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(11.565)	(18.025)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	193.112	159.481
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	11.908.070	13.167.191
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	300.931	330.588
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	764.195	789.572
	\$REAJUSTABLES	14.005.271	15.338.078
TOTAL ACTIVOS		14.769.466	16.127.650

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2017	30-09-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.121	11.261
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.776	4.788
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.169	794
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	397	397
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.190	1.192
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	58.183	66.180
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	13.673	25.119
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.049.764	999.403
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	71.856	91.299
	\$REAJUSTABLES	1.068.417	1.017.835
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.140.273	1.109.134

**c) Pasivos largo plazo**

**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	1.789.162	4,5%	1.638.398	4,5%	3.517.186	4,5%	247.175	4,5%	7.191.921
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	505.076	4,5%	505.076
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	736.295	4,5%	736.295
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	348.756	4,5%	348.756
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	953.310	4,5%	953.310
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.355.726	4,5%	4.355.726
Total pasivo largo plazo		1.789.162		1.638.398		3.517.186		7.146.338		14.091.084

**30-09-2016**

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	1.995.505	4,5%	1.827.358	4,5%	3.922.835	4,5%	959.785	4,5%	8.705.483
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	594.617	4,5%	594.617
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	706.311	4,5%	706.311
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	334.567	4,5%	334.567
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	914.486	4,5%	914.486
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.178.425	4,5%	4.178.425
Total pasivo largo plazo		1.995.505		1.827.358		3.922.835		7.688.191		15.433.889

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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	37.004	30.336	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	424.292	505.908	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	121.352	111.872	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 período 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 período 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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 octubre de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$424.237.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2017 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	1211
Saldo Insoluto Total	19.996.751	11.851.374
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.270	11.304
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	121
Plazo Remanente	207	113
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	47,90%

#### 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	1211

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

#### 1.2 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	19.992.593	8.209.034	1500	1500	222	123	4,50%
BSECS-13B	1.199.556	499.555	225	225	222	123	4,50%
BSECS-13C	506.479	728.228	95	95	222	123	4,50%
BSECS-13D	239.911	344.950	45	45	222	123	4,50%
BSECS-13E	655.757	942.864	123	123	222	123	4,50%
BSECS-13F	2.996.223	4.308.046	562	562	222	123	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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Al día	8.854.799	8.811.962	8.605.532	8.738.469	8.636.907	7.961.184	8.514.365	8.259.553	8.360.316	8.171.559	8.129.921	8.037.795	7.738.386	
1 cuota en mora	2.035.326	2.091.305	2.104.634	1.821.885	2.035.886	2.262.335	1.789.497	2.053.906	2.147.711	2.095.997	2.039.564	1.923.874	2.100.395	
2 cuota en mora	1.012.212	985.128	1.065.685	1.173.832	908.890	1.331.187	1.146.535	1.099.113	900.013	1.043.560	1.042.787	1.275.821	1.202.088	
3 cuota en mora	534.229	347.791	417.365	413.713	520.554	403.557	435.652	442.689	455.325	419.711	476.490	382.392	434.346	
4 cuota en mora	140.481	299.063	155.542	127.713	162.287	178.760	213.921	128.592	94.712	130.352	129.499	166.525	125.633	
5 cuota en mora	59.791	48.116	176.628	114.438	53.287	99.643	80.930	79.517	30.202	52.514	45.930	38.066	124.967	
6 y más cuotas en mora	153.596	139.442	116.304	183.345	184.305	199.579	168.791	174.789	170.950	158.581	142.481	112.838	125.553	
Activos en liquidación	24.392	24.392	24.392	24.392	24.392	24.392	36.266	57.061	45.188	45.188	34.045	34.045	35.887	
TOTAL	12.790.434	12.722.806	12.641.689	12.573.395	12.502.114	12.436.246	12.349.691	12.238.159	12.159.228	12.072.274	12.006.671	11.937.310	11.851.369	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Al día	69,23%	69,26%	68,07%	69,50%	69,08%	64,02%	68,94%	67,49%	68,76%	67,69%	67,71%	67,33%	65,30%	
1 cuota en mora	15,91%	16,44%	16,65%	14,49%	16,28%	18,19%	14,49%	16,78%	17,66%	17,36%	16,99%	16,12%	17,72%	
2 cuota en mora	7,91%	7,74%	8,43%	9,34%	7,27%	10,70%	9,28%	8,98%	7,40%	8,64%	8,69%	10,69%	10,14%	
3 cuota en mora	4,18%	2,73%	3,30%	3,29%	4,16%	3,25%	3,53%	3,62%	3,74%	3,48%	3,97%	3,20%	3,66%	
4 cuota en mora	1,10%	2,35%	1,23%	1,02%	1,30%	1,44%	1,73%	1,05%	0,78%	1,08%	1,08%	1,39%	1,06%	
5 cuota en mora	0,47%	0,38%	1,40%	0,91%	0,43%	0,80%	0,66%	0,65%	0,25%	0,43%	0,38%	0,32%	1,05%	
6 y más cuotas en mora	1,20%	1,10%	0,92%	1,46%	1,47%	1,60%	1,37%	1,43%	1,41%	1,31%	1,19%	0,95%	1,06%	
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,29%	0,47%	0,37%	0,37%	0,28%	0,29%	0,30%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Al día	863	863	851	870	863	798	854	832	849	831	831	823	800	
1 cuota en mora	188	193	197	173	191	221	178	205	212	211	202	193	207	
2 cuota en mora	95	92	95	106	87	120	104	99	83	98	105	126	121	
3 cuota en mora	51	36	41	38	47	40	42	42	41	39	43	40	48	
4 cuota en mora	15	28	16	13	16	19	19	14	11	13	13	15	12	
5 cuota en mora	6	5	16	10	5	9	9	8	3	6	5	4	10	
6 y más cuotas en mora(1)	14	14	13	18	18	19	17	18	18	17	16	13	13	
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	3	5	4	4	3	3	4	
TOTAL	1.232	1.231	1.229	1.228	1.227	1.226	1.223	1.218	1.217	1.215	1.215	1.214	1211	

(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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Al día	70,05%	70,11%	69,24%	70,85%	70,33%	65,09%	69,83%	68,31%	69,76%	68,40%	68,40%	67,79%	66,06%	
1 cuota en mora	15,26%	15,68%	16,03%	14,09%	15,57%	18,03%	14,55%	16,83%	17,42%	17,37%	16,63%	15,90%	17,09%	
2 cuota en mora	7,71%	7,47%	7,73%	8,63%	7,09%	9,79%	8,50%	8,13%	6,82%	8,07%	8,64%	10,38%	9,99%	
3 cuota en mora	4,14%	2,92%	3,34%	3,09%	3,83%	3,26%	3,43%	3,45%	3,37%	3,21%	3,54%	3,29%	3,96%	
4 cuota en mora	1,22%	2,27%	1,30%	1,06%	1,30%	1,55%	1,55%	1,15%	0,90%	1,07%	1,07%	1,24%	0,99%	
5 cuota en mora	0,49%	0,41%	1,30%	0,81%	0,41%	0,73%	0,74%	0,66%	0,25%	0,49%	0,41%	0,33%	0,83%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,14%	1,14%	1,06%	1,47%	1,47%	1,55%	1,39%	1,48%	1,48%	1,40%	1,32%	1,07%	1,07%	
Activos en liquidación	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,25%	0,41%	0,33%	0,33%	0,25%	0,25%	0,33%	
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 34,70% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,17%. A septiembre de 2016 la mora total era de 30,77% 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-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	37.000	6.611	19.753	6.691	9.170	1.973	11.756	20.766	15.541	23.111	-	4.692	18.953	
Total Prepagos	52.967	6.611	19.753	6.691	9.170	1.973	11.756	20.766	15.541	23.111	-	4.692	18.953	
Prepagos Acumulados	1.460.151	1.466.761	1.486.514	1.493.205	1.502.375	1.504.348	1.516.103	1.536.869	1.552.410	1.575.521	1.575.521	1.580.213	1.599.166	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	
Total Prepagos	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	0,00%	0,02%	0,10%	
Prepagos Acumulados	7,40%	7,43%	7,53%	7,57%	7,61%	7,62%	7,68%	7,79%	7,87%	7,98%	7,98%	8,01%	8,10%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	1	2	1	1	1	2	3	1	2	-	1	2	
Total Prepagos	3	1	2	1	1	1	2	3	1	2	-	1	2	
Prepagos Acumulados	129	130	132	133	134	135	137	140	141	143	143	144	146	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	
Total Prepagos	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	0,00%	0,07%	0,14%	
Prepagos Acumulados	8,82%	8,89%	9,02%	9,09%	9,16%	9,23%	9,36%	9,57%	9,64%	9,77%	9,77%	9,84%	9,98%	

## **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Tasa de Originacion	9,00%	11,20%	9,70%	10,74%	9,61%	12,40%	11,13%	9,87%	7,16%	9,24%	0,00%	10,97%	8,47%	
Plazo Transcurrido	124	114	110	112	102	109	103	112	113	118	-	120	118	
Plazo Remanente	114	124	96	126	136	33	114	116	125	116	-	118	103	

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

A septiembre de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 8,10% y a septiembre 2016 un 7,40%.

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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Activos en Proceso Judicial	791.463	815.821	862.285	816.990	850.693	892.616	924.810	835.820	664.115	674.184	657.445	686.123	661.549	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	24.392	24.392	24.392	24.392	24.392	24.392	36.266	57.061	45.188	45.188	34.045	34.045	35.887	
Activos Liquidados	1.206.479	1.206.479	1.206.479	1.206.479	1.206.479	1.206.479	1.206.479	1.206.479	1.218.353	1.218.353	1.229.495	1.229.495	1.229.495	

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Activos en Proceso Judicial	3,96%	4,08%	4,31%	4,09%	4,25%	4,46%	4,62%	4,18%	3,32%	3,37%	3,29%	3,43%	3,31%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,18%	0,29%	0,23%	0,23%	0,17%	0,17%	0,18%	
Activos Liquidados	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,09%	6,09%	6,15%	6,15%	6,15%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Activos en Proceso Judicial	74	78	83	77	78	82	86	78	63	65	64	66	64	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	2	2	2	3	5	4	4	3	3	4	
Activos Liquidados	94	94	94	94	94	94	94	94	95	95	96	96	96	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17		
Activos en Proceso Judicial	5,06%	5,33%	5,67%	5,26%	5,33%	5,60%	5,88%	5,33%	4,31%	4,44%	4,37%	4,51%	4,37%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,21%	0,34%	0,27%	0,27%	0,21%	0,21%	0,27%	
Activos Liquidados	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,49%	6,49%	6,56%	6,56%	6,56%	

### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

Los activos en proceso judicial están en 3,31% al cierre de septiembre de 2017 y 3,96% a septiembre 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 septiembre 2016 y septiembre 2017, se han liquidado 2 viviendas.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%		9,24%
Relación Deuda/Garantía	51,12%	50,87%	50,64%	50,35%	50,08%	49,81%	49,54%	49,30%	49,01%	48,73%	48,44%	48,15%		47,90%
Plazo Transcurrido	108	109	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		121
Plazo Remanente	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	115	114		113

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 47,90% a septiembre de 2017 y a septiembre de 2016 era de 51,12%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-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%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%		4,50%
Saldo Insoluto preferente	9.640.356	9.271.521	9.271.521	9.271.521	8.945.022	8.945.022	8.945.022	8.610.966	8.610.966	8.610.966	8.209.034	8.209.034		8.209.034
Saldo Insoluto Total	16.278.773	15.954.257	15.954.257	15.954.257	15.675.532	15.675.532	15.675.532	15.389.551	15.389.551	15.389.551	15.032.678	15.032.678		15.032.678
Valor Par Preferente	9.747.017	9.305.721	9.339.918	9.374.115	8.978.023	9.011.013	9.044.004	8.642.728	8.674.487	8.706.246	8.239.315	8.269.592		8.316.307
Valor Par Total	16.458.862	16.013.120	16.071.964	16.130.808	15.733.393	15.791.207	15.849.022	15.446.311	15.503.071	15.559.831	15.088.141	15.143.586		15.229.133

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,06	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	2,06	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	1,33	1,37	1,36	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,41	1,40	1,46	1,45	1,44
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,33	1,37	1,37	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,42	1,41	1,47	1,46	1,45
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,93	0,95	0,93	0,95	0,97	0,89	0,95	0,96	0,98	0,96	0,99	0,98	0,95

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,44 al cierre de septiembre de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,95 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,45.

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	99.388	91.017	94.099	92.037	97.279	81.121	99.567	91.214	98.091	86.256	93.211	89.484	90.297
Ingresos deudores morosos	54.879	52.518	61.484	59.551	66.260	50.322	70.156	59.490	67.864	51.188	67.615	61.017	62.761
Ingresos por prepago	37.238	6.619	20.036	6.702	9.262	2.012	11.851	21.119	15.602	23.093	-	4.739	19.066

### **I.10.2 Egresos**

	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	Mes Cierre EEFF
Gastos	6.136	24.717	19.127	11.762	15.240	11.908	37.704	22.762	17.629	16.401	25.687	15.549	17.930
pago ordinario capital	-	166.226	-	-	164.904	-	-	163.040	-	-	162.597	-	-
pago ordinario interes	-	106.517	-	-	102.713	-	-	98.657	-	-	95.529	-	-
pago extra. pref	-	202.086	-	-	161.986	-	-	169.955	-	-	240.398	-	-
intereses subord.	-	6.482	-	-	6.248	-	-	6.001	-	-	5.810	-	-
capital subord.	-	22.610	-	-	19.951	-	-	20.313	-	-	24.213	-	-

### **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					

**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.