

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Estados financieros intermedios por los períodos de seis
meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015
e informe de los auditores independientes

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-13

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-13, al 30 de junio de 2016 y 2015 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-13, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

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

Conclusión

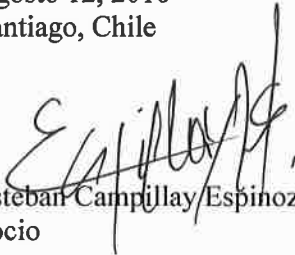
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros asuntos

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

Deloitte.

Agosto 12, 2016
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
Socio

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
11.010	Disponible		673.984	583.516
11.020	Valores negociables		29.329	87.381
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.778.068	1.825.307
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.799.879	1.848.400
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(21.811)	(23.093)
11.200	Otros activos circulantes		157.186	178.456
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.638.667	2.674.660
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		13.140.663	14.516.011
13.110	Activo securitizado largo plazo		13.140.663	14.516.011
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		329.036	357.587
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		13.469.699	14.873.598
10.000	TOTAL ACTIVOS		16.108.266	17.548.258
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		10.999	11.215
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.714	2.711
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	782
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		388	388
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		977	976
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		130.651	112.109
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		20.291	30.582
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.166.991	1.224.868
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.333.761	1.383.631
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		15.172.341	16.510.021
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		15.172.341	16.510.021
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(370.644)	(309.120)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(370.644)	(309.120)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(27.192)	(36.274)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(397.836)	(345.394)
20.000	TOTAL PASIVOS		16.108.266	17.548.258

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
Nº INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

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

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-06-2016	01-01-2015 30-06-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		423.849	476.681
35.120	Intereses por inversiones		4.903	3.930
35.130	Reajustes por activos securitizados		250.427	236.862
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		28.111	22.303
35.100	TOTAL INGRESOS		707.290	739.776
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(48.284)	(49.520)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(7.873)	(7.812)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(756)	(789)
35.225	Remuneración banco pagador		(777)	(776)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.960)	(1.958)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(364.761)	(395.376)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(268.242)	(252.126)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(8.025)	(8.941)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(14.361)	(44.885)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(14.288)	(14.287)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(17.971)	(21.172)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(747.298)	(797.642)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		12.816	21.592
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(27.192)	(36.274)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016 y 2015.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2015, han sido actualizados extracontable en un 4,2%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,7	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 \$26.052,07 y \$24.982,96, al 30 de junio de 2016 y 2015, 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\$21.811 y M\$23.093 por los períodos de 6 meses terminados al 30 de junio de 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$10.999 (M\$11.215 al 30 de junio de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2016 y 2015, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 junio de 2016, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	IPC	6.331	17.345
Cuentas de resultados	IPC	289	(21)
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	6.196	4.268
Totales		12.816	21.592

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

	Moneda	Total	
Institución		M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	87.381
Fondos Mutuos Security Plus	\$	29.329	-
Totales		29.329	87.381

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2016	2015	2016	2015
			M\$	
1 a 3	319	331	64.490	66.414
4 o más	38	33	34.745	30.764
Totales	357	364 (a)	99.235	97.178

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.236 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2016 (1.279 al 30 de junio 2015), 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 128 meses (139 de 2015).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	%
Valor par	1.541.888	1.565.550	11.257.102	12.294.708	12.798.990	13.860.258	9,25
Aj. Tasa valorización	257.991	282.850	1.883.561	2.221.303	2.141.552	2.504.153	5,74
Prov. Activos securitizados	(21.811)	(23.093)	-	-	(21.811)	(23.093)	
Totales	1.778.068	1.825.307	13.140.663	14.516.011	14.918.731	16.341.318	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	53.750	77.315
Activos securitizados en mora (b)	99.235	97.178
Otros	4.201	3.963
Totales	157.186	178.456

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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

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

RUT	Sociedad	30-06-2016		30-06-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(14.288)	329.036	(14.287)	357.587
Totales		(14.288)	329.036	(14.287)	357.587

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	6.440	6.659
Administración maestra (b)	4.559	4.556
Totales	10.999	11.215

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

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	4.314	15.681
Seguros	8.977	9.642
Otros	7.000	5.259
Totales	20.291	30.582

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par M\$ 2016	M\$ 2015	Coloc.en Chile o en el extranjero
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.297.642	1.336.977	nacional
Obligaciones por prepago								(130.651)	(112.109)	
Total porción corto plazo								1.166.991	1.224.868	
Bonos largo plazo										
	BSECS-13A	377.757	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.652.609	10.155.726	nacional
	BSECS-13B	22.978	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	605.248	698.830	nacional
	BSECS-13C	25.856	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	681.056	651.243	nacional
	BSECS-13D	12.248	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	322.616	308.474	nacional
	BSECS-13E	33.477	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	881.795	843.170	nacional
	BSECS-13F	152.960	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.029.017	3.852.578	nacional
Total largo plazo								15.172.341	16.510.021	

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 Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-06-2016		30-06-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(364.448)	-	(292.564)	-
Revalorización de excedentes	(6.196)	-	(4.096)	-
Déficit del ejercicio	-	(27.192)	-	(34.812)
Saldo final	(370.644)	(27.192)	(296.660)	(34.812)
Saldo actualizado	-	-	(309.120)	(36.274)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	9.569	3.531
Ventas de viviendas	11.040	-
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	1.484
Bienes recuperados	7.502	17.252
Otros Ingresos	-	36
Totales	28.111	22.303

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(10.801)	(8.408)
Seguros (a)	(2.107)	(5.200)
Otros gastos (a)	(5.063)	(7.564)
Totales	(17.971)	(21.172)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(39.138)	(40.386)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.146)	(9.134)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.960)	(1.958)
Remuneración banco pagador	(4)	(777)	(776)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(756)	(789)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.873)	(7.812)
Totales		(59.650)	(60.855)

	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 junio de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no se han efectuado retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2016	30-06-2015
M\$			
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	673.984	583.516
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	29.329	87.381
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.799.879	1.848.400
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(21.811)	(23.093)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	157.186	178.456
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	13.140.663	14.516.011
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	329.036	357.587
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	838.688	826.260
	\$REAJUSTABLES	15.269.578	16.721.998
TOTAL ACTIVOS		16.108.266	17.548.258

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2016	30-06-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.999	11.215
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2714	2.711
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	782
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	388	388
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	977	976
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	130.651	112.109
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	20.291	30.582
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.166.991	1.224.668
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	150.942	142.691
	\$REAJUSTABLES	1.182.819	1.240.940
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.333.761	1.383.631

c) Pasivos largo plazo

30-06-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.945.433	4,5%	1.781.511	4,5%	3.824.405	4,5%	1.101.260	4,5%	8.652.609
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	605.248	4,5%	605.248
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	681.056	4,5%	681.056
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	322.616	4,5%	322.616
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	881.795	4,5%	881.795
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.029.017	4,5%	4.029.017
Total pasivo largo plazo		1.945.433		1.781.511		3.824.405		7.620.992		15.172.341

30-06-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	2.127.958	4,5%	1.948.649	4,5%	4.183.200	4,5%	1.895.919	4,5%	10.155.726
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	698.830	4,5%	698.830
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	651.243	4,5%	651.243
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	308.474	4,5%	308.474
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	843.170	4,5%	843.170
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.852.578	4,5%	3.852.578
Total pasivo largo plazo		2.127.958		1.948.649		4.183.200		8.250.214		16.510.021

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 Contable M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	30-06-2016	30-06-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	113.413	58.682	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	560.571	524.834	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA-fm / MI	Fitch-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / MI	-	87.381	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / MI	Fitch-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / MI	29.329	-	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - Hechos Relevantes

Con fecha 2 de marzo de 2015 Humphreys Clasificadora de Riesgo elevó la clasificación de los títulos de deuda serie B subordinada desde categoría “AA+” a “AAA”, los títulos de la serie C subordinada desde la categoría “A” a “A+”, los títulos de la serie D subordinada desde la categoría “BBB” a “BBB” y títulos de la serie E subordinada desde la categoría “B+” a “BB-”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2015.

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.

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$560.541.

En el período comprendido entre el 1 de julio de 2016 y el 12 de agosto de 2016, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1236
Saldo Insoluto Total	19.543.117	12.726.917
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.924	11.766
Tasa de Originacion	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	105
Plazo Remanente	207	128
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	51,92%

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	1236

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
Clasificación Administrador Maestro: No aplica
Clasificadora: No aplica
Fundamentos de clasificación: No aplica

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	19.539.053	9.841.356	1500	1500	222	138	4,50%
BSECS-13B	1.172.343	598.629	225	225	222	138	4,50%
BSECS-13C	494.989	673.608	95	95	222	138	4,50%
BSECS-13D	234.469	319.077	45	45	222	138	4,50%
BSECS-13E	640.881	872.145	123	123	222	138	4,50%
BSECS-13F	2.928.253	3.984.923	562	562	222	138	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	AA+	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AA	A	AA
BSECS-13D	A	AA-	BBB	A
BSECS-13E	BBB	A+	B+	BB+
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												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Al día	9.627.647	9.584.348	9.551.965	9.493.687	9.450.414	9.329.533	9.243.587	8.853.926	8.773.972	9.001.277	9.022.561	9.217.222	8.910.147
1 cuota en mora	2.037.194	1.994.494	2.150.312	2.060.302	2.014.971	2.046.859	2.139.995	2.337.027	2.268.067	2.149.452	2.080.128	1.949.112	1.983.657
2 cuota en mora	1.402.696	1.323.445	1.087.075	1.084.443	1.122.297	1.059.981	1.066.181	1.033.173	1.141.159	1.074.335	1.014.077	849.376	946.836
3 cuota en mora	377.286	453.645	487.591	492.957	375.749	411.336	381.741	534.823	423.372	322.420	377.286	445.725	522.969
4 cuota en mora	71.044	97.148	157.563	173.533	156.573	175.591	132.761	126.066	227.930	156.625	159.465	74.535	110.174
5 cuota en mora	70.236	31.262	22.222	58.747	143.078	74.952	73.597	81.517	23.655	94.100	84.982	99.363	83.236
6 y mas cuotas en mora(1)	206.489	200.393	171.944	162.721	162.018	199.715	194.218	204.847	239.497	218.368	209.511	214.982	169.912
Activos en liquidación	77.592	58.781	36.869	36.869	51.822	64.557	64.557	51.067	51.067	61.512	37.041	25.399	38.792
TOTAL	13.792.591	13.684.736	13.628.671	13.526.391	13.425.101	13.297.967	13.232.081	13.171.379	13.097.652	13.016.578	12.948.009	12.850.314	12.726.931

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Al día	69,80%	70,04%	70,09%	70,19%	70,39%	70,16%	69,86%	67,22%	66,99%	69,15%	69,68%	71,73%	70,01%
1 cuota en mora	14,77%	14,57%	15,78%	15,23%	15,01%	15,39%	16,17%	17,74%	17,32%	16,51%	16,07%	15,17%	15,59%
2 cuota en mora	10,17%	9,67%	7,98%	8,02%	8,36%	7,97%	8,06%	7,84%	8,71%	8,25%	7,83%	6,61%	7,44%
3 cuota en mora	2,74%	3,31%	3,58%	3,64%	2,80%	3,09%	2,88%	4,06%	3,23%	2,48%	2,91%	3,47%	4,11%
4 cuota en mora	0,52%	0,71%	1,16%	1,28%	1,17%	1,32%	1,00%	0,96%	1,74%	1,20%	1,23%	0,58%	0,87%
5 cuota en mora	0,51%	0,23%	0,16%	0,43%	1,07%	0,56%	0,56%	0,62%	0,18%	0,72%	0,66%	0,77%	0,65%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,50%	1,46%	1,26%	1,20%	1,21%	1,50%	1,47%	1,56%	1,83%	1,68%	1,62%	1,67%	1,34%
Activos en liquidación	0,56%	0,43%	0,27%	0,27%	0,39%	0,49%	0,49%	0,39%	0,39%	0,47%	0,29%	0,20%	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												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Al día	915	905	907	897	899	889	885	850	847	870	874	894	879
1 cuota en mora	181	184	194	195	186	191	195	215	207	200	188	183	178
2 cuota en mora	117	116	98	100	108	101	101	97	108	100	99	80	92
3 cuota en mora	33	38	43	42	32	39	38	51	39	29	39	42	49
4 cuota en mora	7	8	12	15	13	14	12	13	22	15	15	8	11
5 cuota en mora	7	3	2	4	12	6	6	7	3	10	8	10	9
6 y mas cuotas en mora(1)	19	19	17	15	14	18	17	18	22	21	21	23	18
Activos en liquidación	6	5	3	3	4	5	5	4	4	5	3	2	3
TOTAL	1.279	1.273	1.273	1.268	1.264	1.258	1.254	1.251	1.248	1.245	1.244	1.240	1236

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje													
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes EEFF	Cierre
Al día	71,54%	71,09%	71,25%	70,74%	71,12%	70,67%	70,57%	67,95%	67,87%	69,88%	70,26%	72,10%		71,12%
1 cuota en mora	14,15%	14,45%	15,24%	15,38%	14,72%	15,18%	15,55%	17,19%	16,59%	16,06%	15,11%	14,76%		14,40%
2 cuota en mora	9,15%	9,11%	7,70%	7,89%	8,54%	8,03%	8,05%	7,75%	8,65%	8,03%	7,96%	6,45%		7,44%
3 cuota en mora	2,58%	2,99%	3,38%	3,31%	2,53%	3,10%	3,03%	4,08%	3,13%	2,33%	3,14%	3,39%		3,96%
4 cuota en mora	0,55%	0,63%	0,94%	1,18%	1,03%	1,11%	0,96%	1,04%	1,76%	1,20%	1,21%	0,65%		0,89%
5 cuota en mora	0,55%	0,24%	0,16%	0,32%	0,95%	0,48%	0,48%	0,56%	0,24%	0,80%	0,64%	0,81%		0,73%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,49%	1,49%	1,34%	1,18%	1,11%	1,43%	1,36%	1,44%	1,76%	1,69%	1,69%	1,85%		1,46%
Activos en liquidación	0,47%	0,39%	0,24%	0,24%	0,32%	0,40%	0,40%	0,32%	0,32%	0,40%	0,24%	0,16%		0,24%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2016, la morosidad total a saldo insoluto desciende a un 29,99% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,86%. A junio de 2015 la mora total era de 30,20% y la de 4 y más de 2,53%.

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												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	25.271	51.948	-	45.878	29.751	57.523	9.353	3.778	16.543	13.287	10.864	31.262	51.765
Total Prepagos	25.271	51.948	-	45.878	29.751	57.523	9.353	3.778	16.543	13.287	10.864	31.262	51.765
Prepagos Acumulados	1.054.821	1.106.768	1.106.768	1.152.646	1.182.398	1.239.921	1.249.273	1.253.051	1.269.594	1.282.880	1.293.744	1.325.007	1.376.772

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

Prepago	Saldo insoluto en %													Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16			
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,13%	0,27%	0,00%	0,24%	0,15%	0,30%	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,27%	
Total Prepagos	0,13%	0,27%	0,00%	0,24%	0,15%	0,30%	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,27%	
Prepagos Acumulados	5,47%	5,74%	5,74%	5,98%	6,13%	6,43%	6,48%	6,50%	6,58%	6,65%	6,71%	6,87%	7,14%	7,14%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	5	-	5	3	4	2	1	2	2	1	4	3	3
Total Prepagos	2	5	-	5	3	4	2	1	2	2	1	4	3	3
Prepagos Acumulados	93	98	98	103	106	110	112	113	115	117	118	122	125	125

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,14%	0,34%	0,00%	0,34%	0,21%	0,27%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,21%
Total Prepagos	0,14%	0,34%	0,00%	0,34%	0,21%	0,27%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,21%
Prepagos Acumulados	6,36%	6,70%	6,70%	7,04%	7,25%	7,52%	7,66%	7,72%	7,86%	8,00%	8,07%	8,34%	8,54%	8,54%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16		
Tasa de Originación	9,15%	9,17%	0,00%	10,33%	9,17%	8,34%	11,83%	11,94%	10,49%	9,82%	8,22%	9,94%	8,84%	8,84%
Plazo Transcurrido	109	88	-	114	94	92	104	95	113	99	94	103	96	96
Plazo Remanente	129	144	-	114	135	131	74	143	125	79	84	113	142	142

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

A junio de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 7,14% y a junio 2015 un 5,47%.

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
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16		
Activos en Proceso Judicial	718.666	750.871	788.263	762.313	844.779	818.154	798.792	806.494	761.518	772.639	733.766	705.443		746.685
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	77.592	58.781	36.869	36.869	51.822	64.557	64.557	51.067	51.067	61.512	37.041	25.399		38.792
Activos Liquidados	1.074.376	1.093.187	1.126.283	1.126.283	1.126.283	1.126.283	1.126.283	1.139.780	1.139.780	1.139.780	1.152.514	1.164.156		1.164.156

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16		
Activos en Proceso Judicial	3,68%	3,84%	4,03%	3,90%	4,32%	4,19%	4,09%	4,13%	3,90%	3,95%	3,75%	3,61%		3,82%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,40%	0,30%	0,19%	0,19%	0,27%	0,33%	0,33%	0,26%	0,26%	0,31%	0,19%	0,13%		0,20%
Activos Liquidados	5,50%	5,59%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,83%	5,83%	5,83%	5,90%	5,96%		5,96%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16		
Activos en Proceso Judicial	60	64	66	63	70	68	67	72	68	71	70	67		70
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	6	5	3	3	4	5	5	4	4	5	3	2		3
Activos Liquidados	86	87	90	90	90	90	90	91	91	91	92	93		93

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %													Mes EEFF	Cierre
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16			
Activos en Proceso Judicial	4,10%	4,37%	4,51%	4,31%	4,78%	4,65%	4,58%	4,92%	4,65%	4,85%	4,78%	4,58%	4,78%		
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,41%	0,34%	0,21%	0,21%	0,27%	0,34%	0,34%	0,27%	0,27%	0,34%	0,21%	0,14%	0,21%		
Activos Liquidados	5,88%	5,95%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,22%	6,22%	6,22%	6,29%	6,36%	6,36%		

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 3,82% al cierre de junio de 2016 y 3,68% a junio 2015. 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 junio 2015 y junio 2016, se han liquidado 7 viviendas.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%		9,25%
Relación Deuda/Garantía	54,51%	54,31%	54,07%	53,90%	53,65%	53,45%	53,28%	53,09%	52,88%	52,66%	52,42%	52,21%		51,92%
Plazo Transcurrido	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104		105
Plazo Remanente	139	138	137	136	135	134	133	132	131	131	130	129		128

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 51,92% a junio de 2016 y a junio de 2015 era de 54,51%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	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	11.375.586	11.006.219	11.006.219	11.006.219	10.602.511	10.602.511	10.602.511	10.173.133	10.173.133	10.173.133	9.841.356	9.841.356		9.841.356
Saldo Insoluto Total	17.665.148	17.335.475	17.335.475	17.335.475	16.969.997	16.969.997	16.969.997	16.577.921	16.577.921	16.577.921	16.289.738	16.289.738		16.289.738
Valor Par Preferente	11.501.455	11.048.593	11.087.409	11.128.005	10.641.622	10.680.729	10.719.835	10.210.644	10.248.163	10.285.682	9.877.651	9.913.951		9.950.251
Valor Par Total	17.860.590	17.402.232	17.463.369	17.527.309	17.032.572	17.095.164	17.157.755	16.639.064	16.700.205	16.761.347	16.349.817	16.409.900		16.469.983

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,21	1,24	1,24	1,23	1,27	1,25	1,25	1,29	1,29	1,28	1,32	1,31	1,29
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,79	0,78	0,79	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,22	1,25	1,25	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,29	1,29	1,32	1,31	1,31
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,86	0,88	0,88	0,88	0,90	0,89	0,89	0,87	0,87	0,89	0,92	0,94	0,92

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,29 al cierre de junio de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,92 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,31.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	100.238	102.094	100.572	98.952	101.957	96.300	94.890	97.632	90.031	101.351	92.284	101.592	92.801
Ingresos deudores morosos	52.871	56.924	56.724	57.152	55.157	50.835	58.951	54.340	57.541	63.035	53.975	61.541	51.858
Ingresos por prepago	25.272	52.023	-	45.735	29.837	57.680	9.308	3.784	16.504	13.396	11.019	31.424	51.932

I.10.2 Egresos

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.088	22.746	90.035	22.366	22.181	21.639	17.482	16.289	1.793	25.448	25.289	13.728	19.866
pago ordinario capital	-	170.903	-	-	169.498	-	-	168.595	-	-	165.588	-	-
pago ordinario interes	-	125.379	-	-	121.131	-	-	117.320	-	-	112.156	-	-
pago extra. pref	-	197.022	-	-	232.036	-	-	260.784	-	-	165.008	-	-
intereses subord.	-	7.624	-	-	7.368	-	-	7.137	-	-	6.825	-	-
capital subord.	-	22.158	-	-	24.262	-	-	26.015	-	-	20.352	-	-

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.