

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

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

	ACTIVOS	Antecedentes al	30-09-2016	30-09-2015
11.010	Disponible		526.245	607.311
11.020	Valores negociables		109.786	135.852
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.788.296	1.822.918
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.805.985	1.845.007
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(17.689)	(22.089)
11.200	Otros activos circulantes		156.508	140.407
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.580.835	2.706.488
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		12.921.679	14.263.502
13.110	Activo securitizado largo plazo		12.921.679	14.263.502
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		324.424	353.240
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		13.246.103	14.616.742
10.000	TOTAL ACTIVOS		15.826.938	17.323.230
	PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2016	30-09-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.051	11.233
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.699	4.695
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		779	776
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		390	390
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.170	983
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		64.946	163.882
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		24.650	23.315
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		980.768	1.193.903
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.088.453	1.399.177
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.146.113	16.274.891
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		15.146.113	16.274.891
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(373.559)	(311.586)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(373.559)	(311.586)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(34.069)	(39.252)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(407.628)	(350.838)
20.000	TOTAL PASIVOS		15.826.938	17.323.230

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

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	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		644.958	712.439
35.120	Intereses por inversiones		6.845	5.899
35.130	Reajustes por activos securitizados		350.889	474.231
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		35.009	59.880
35.100	TOTAL INGRESOS		1.037.701	1.252.449
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(72.718)	(74.668)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(11.887)	(11.861)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.181)	(1.186)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.174)	(1.175)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.146)	(2.962)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(544.851)	(592.744)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(375.630)	(505.947)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(10.301)	(9.823)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(22.097)	(68.537)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(21.601)	(21.602)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(25.832)	(34.772)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.090.418)	(1.325.277)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		18.648	33.576
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(34.069)	(39.252)

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

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 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 2015, han sido actualizados extracontable en un 3,4%.

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.

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,5	3,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$26.224,30 y \$25.346,89, al 30 de septiembre 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\$17.689 y M\$22.089 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.051 (M\$11.233 al 30 de septiembre 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 septiembre de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	IPC	9.032	23.808
Cuentas de resultados	IPC	505	693
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	9.111	9.075
Totales		18.648	33.576

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total	
		2016	2015
Fondos Mutuos Security Plus	\$	109.786	135.852
Totales		109.786	135.852

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	334	337	66.869	66.397
4 o más	35	34	31.563	33.622
Totales	369	371 (a)	98.432	100.019

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.232 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2016 (1.268 al 30 de septiembre 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 125 meses (136 de 2015).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

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

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	1.551.693	1.567.398	11.102.245	12.117.340	12.653.938	13.684.738	9,25
Aj. Tasa valorización	254.292	277.609	1.819.434	2.146.162	2.073.726	2.423.771	5,74
Prov. Activos securitizados	(17.689)	(22.089)	-	-	(17.689)	(22.089)	
Totales	1.788.296	1.822.918	12.921.679	14.263.502	14.709.975	16.086.420	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	54.105	36.070
Activos securitizados en mora (b)	98.432	100.019
Otros	3.971	4.318
Totales	156.508	140.407

- (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 2 n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 2 m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	30-09-2016		30-09-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(21.601)	324.424	(21.602)	353.240
Totales		(21.601)	324.424	(21.602)	353.240

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	6.462	6.646
Administración maestra (b)	4.589	4.587
Totales	11.051	11.233

- (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 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	7.235	13.859
Seguros	14.740	6.284
Otros	2.675	3.172
Totales	24.650	23.315

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2016 y 2015, 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\$ 2016	M\$ 2015	
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.045.714	1.357.785	nacional
Obligaciones por prepago									(64.946)	(163.882)	
Total porción corto plazo									980.768	1.193.903	
Bonos largo plazo											
	BSECS-13A	361.647		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.543.163	9.837.118	nacional
	BSECS-13B	22.008		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	583.530	680.937	nacional
	BSECS-13C	26.142		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	693.141	662.917	nacional
	BSECS-13D	12.383		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	328.329	314.009	nacional
	BSECS-13E	33.847		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	897.435	858.292	nacional
	BSECS-13F	154.652		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.100.515	3.921.618	nacional
Total largo plazo									15.146.113	16.274.891	

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 2016 y 2015

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	30-09-2016		30-09-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(364.448)	-	(292.564)	-
Revalorización de excedentes	(9.111)	-	(8.777)	-
Déficit del ejercicio	-	(34.069)	-	(37.961)
Saldo final	(373.559)	(34.069)	(301.341)	(37.961)
Saldo actualizado	-	-	(311.586)	(39.252)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	16.210	5.080
Ventas de viviendas	10.942	31.430
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	1.472
Bienes recuperados	7.857	21.863
Otros Ingresos	-	35
Totales	35.009	59.880

Nota 16 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(15.096)	(17.948)
Seguros (a)	(4.111)	(5.573)
Otros gastos (a)	(6.625)	(11.251)
Totales	(25.832)	(34.772)

(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 2016 y 2015

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	
		2016	2015
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(58.909)	(60.845)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(13.809)	(13.823)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.146)	(2.962)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.174)	(1.175)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.181)	(1.186)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(11.887)	(11.861)
Totales		(90.106)	(91.852)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la 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 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 septiembre 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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	526.245	607.311
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	109.786	135.852
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.805.985	1.845.007
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(17.689)	(22.089)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	156.508	140.407
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.921.679	14.263.502
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	324.424	353.240
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	774.850	861.481
	\$REAJUSTABLES	15.052.088	16.461.749
TOTAL ACTIVOS		15.826.938	17.323.230

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2016	30-09-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.051	11.233
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.699	4.695
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	776
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	390	390
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.170	983
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	64.946	163.882
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	24.650	23.315
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	980.768	1.193.903
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	89.596	187.197
	\$REAJUSTABLES	998.857	1.211.980
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.088.453	1.399.177

c) Pasivos largo plazo

30-09-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.958.297	4,5%	1.793.286	4,5%	3.849.691	4,5%	941.889	4,5%	8.543.163
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	583.530	4,5%	583.530
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	693.141	4,5%	693.141
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	328.329	4,5%	328.329
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	897.435	4,5%	897.435
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.100.515	4,5%	4.100.515
Total pasivo largo plazo		1.958.297		1.793.286		3.849.691		7.544.839		15.146.113

30-09-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	2.096.284	4,5%	1.919.645	4,5%	4.120.935	4,5%	1.700.254	4,5%	9.837.118
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	680.937	4,5%	680.937
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	662.917	4,5%	662.917
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	314.009	4,5%	314.009
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	858.292	4,5%	858.292
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.921.618	4,5%	3.921.618
Total pasivo largo plazo		2.096.284		1.919.645		4.120.935		8.138.027		16.274.891

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.770	46.472	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	496.475	560.839	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	109.786	135.852	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015

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.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda M\$496.449.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2016 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	1232
Saldo Insoluto Total	19.672.316	12.582.878
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.023	11.688
Tasa de Originación	9,25%	9,25%
Plazo Transcurrido	26	108
Plazo Remanente	207	125
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	51,12%

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	1232

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	19.668.225	9.483.947	1500	1500	222	135	4,50%
BSECS-13B	1.180.094	577.133	225	225	222	135	4,50%
BSECS-13C	498.262	685.564	95	95	222	135	4,50%
BSECS-13D	236.019	324.741	45	45	222	135	4,50%
BSECS-13E	645.118	887.625	123	123	222	135	4,50%
BSECS-13F	2.947.611	4.055.651	562	562	222	135	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												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Al día	9.556.450	9.512.891	9.391.210	9.304.696	8.912.459	8.831.977	9.060.784	9.082.209	9.278.157	8.969.052	8.829.932	8.910.099	8.711.136	
1 cuota en mora	2.073.923	2.028.292	2.060.391	2.154.143	2.352.477	2.283.061	2.163.662	2.093.879	1.961.997	1.996.771	2.203.313	1.868.403	2.002.304	
2 cuota en mora	1.091.613	1.129.717	1.066.988	1.073.229	1.040.003	1.148.703	1.081.438	1.020.781	854.991	953.096	955.246	1.193.179	995.789	
3 cuota en mora	496.216	378.233	414.055	384.265	538.359	426.171	324.552	379.780	448.672	526.427	365.960	371.389	525.561	
4 cuota en mora	174.680	157.608	176.752	133.639	126.899	229.436	157.660	160.519	75.028	110.903	170.196	113.079	138.202	
5 cuota en mora	59.136	144.024	75.447	74.084	82.056	23.812	94.722	85.544	100.019	83.787	68.157	106.235	58.821	
6 y mas cuotas en mora	163.797	163.089	201.035	195.502	206.202	241.080	219.812	210.896	216.403	171.035	159.470	116.488	151.104	
Activos en liquidación	37.112	52.165	64.984	64.984	51.404	51.404	61.918	37.286	25.567	39.049	23.996	23.996	23.996	
TOTAL	13.615.814	13.513.854	13.385.879	13.319.558	13.258.455	13.184.241	13.102.631	13.033.608	12.935.267	12.811.069	12.752.274	12.678.872	12.582.917	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Al día	70,19%	70,39%	70,16%	69,86%	67,22%	66,99%	69,15%	69,68%	71,73%	70,01%	69,24%	70,28%	69,23%	
1 cuota en mora	15,23%	15,01%	15,39%	16,17%	17,74%	17,32%	16,51%	16,07%	15,17%	15,59%	17,28%	14,74%	15,91%	
2 cuota en mora	8,02%	8,36%	7,97%	8,06%	7,84%	8,71%	8,25%	7,83%	6,61%	7,44%	7,49%	9,41%	7,91%	
3 cuota en mora	3,64%	2,80%	3,09%	2,88%	4,06%	3,23%	2,48%	2,91%	3,47%	4,11%	2,87%	2,93%	4,18%	
4 cuota en mora	1,28%	1,17%	1,32%	1,00%	0,96%	1,74%	1,20%	1,23%	0,58%	0,87%	1,33%	0,89%	1,10%	
5 cuota en mora	0,43%	1,07%	0,56%	0,56%	0,62%	0,18%	0,72%	0,66%	0,77%	0,65%	0,53%	0,84%	0,47%	
6 y mas cuotas en mora	1,20%	1,21%	1,50%	1,47%	1,56%	1,83%	1,68%	1,62%	1,67%	1,34%	1,25%	0,92%	1,20%	
Activos en liquidación	0,27%	0,39%	0,49%	0,49%	0,39%	0,39%	0,47%	0,29%	0,20%	0,30%	0,19%	0,19%	0,19%	
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-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Al día	897	899	889	885	850	847	870	874	894	879	865	877	863	
1 cuota en mora	195	186	191	195	215	207	200	188	183	178	208	175	188	
2 cuota en mora	100	108	101	101	97	108	100	99	80	92	89	115	95	
3 cuota en mora	42	32	39	38	51	39	29	39	42	49	36	36	51	
4 cuota en mora	15	13	14	12	13	22	15	15	8	11	14	12	15	
5 cuota en mora	4	12	6	6	7	3	10	8	10	9	7	8	6	
6 y mas cuotas en mora	15	14	18	17	18	22	21	21	23	18	17	12	14	
Activos en liquidación	3	4	5	5	4	4	5	3	2	3	2	2	2	
TOTAL	1.268	1.264	1.258	1.254	1.251	1.248	1.245	1.244	1.240	1.236	1.236	1.235	1.232	

(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-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Al día	70,74%	71,12%	70,67%	70,57%	67,95%	67,87%	69,88%	70,26%	72,10%	71,12%	69,98%	71,01%	70,05%	
1 cuota en mora	15,38%	14,72%	15,18%	15,55%	17,19%	16,59%	16,06%	15,11%	14,76%	14,40%	16,83%	14,17%	15,26%	
2 cuota en mora	7,89%	8,54%	8,03%	8,05%	7,75%	8,65%	8,03%	7,96%	6,45%	7,44%	7,20%	9,31%	7,71%	
3 cuota en mora	3,31%	2,53%	3,10%	3,03%	4,08%	3,13%	2,33%	3,14%	3,39%	3,96%	2,91%	2,91%	4,14%	
4 cuota en mora	1,18%	1,03%	1,11%	0,96%	1,04%	1,76%	1,20%	1,21%	0,65%	0,89%	1,13%	0,97%	1,22%	
5 cuota en mora	0,32%	0,95%	0,48%	0,48%	0,56%	0,24%	0,80%	0,64%	0,81%	0,73%	0,57%	0,65%	0,49%	
6 y mas cuotas en mora	1,18%	1,11%	1,43%	1,36%	1,44%	1,76%	1,69%	1,69%	1,85%	1,46%	1,38%	0,97%	1,14%	
Activos en liquidación	0,24%	0,32%	0,40%	0,40%	0,32%	0,32%	0,40%	0,24%	0,16%	0,24%	0,16%	0,16%	0,16%	
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 2016, la morosidad total a saldo insoluto desciende a un 30,7% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,77%. A septiembre de 2015 la mora total era de 29,81% y la de 4 y más de 2,91%.

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-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	46.181	29.948	57.903	9.415	3.803	16.652	13.374	10.936	31.469	52.108	-	14.187	36.399	
Total Prepagos	25.438	29.948	57.903	9.415	3.803	16.652	13.374	10.936	31.469	52.108	-	14.187	36.399	
Prepagos Acumulados	1.160.266	1.190.214	1.248.118	1.257.532	1.261.335	1.277.987	1.291.362	1.302.297	1.333.766	1.385.874	1.385.874	1.400.061	1.436.461	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-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%	
Prepagos Totales	0,24%	0,15%	0,30%	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	
Total Prepagos	0,24%	0,15%	0,30%	0,05%	0,02%	0,09%	0,07%	0,06%	0,16%	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	
Prepagos Acumulados	5,98%	6,13%	6,43%	6,48%	6,50%	6,58%	6,65%	6,71%	6,87%	7,14%	7,14%	7,21%	7,40%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	5	3	4	2	1	2	2	1	4	3	-	1	3	
Total Prepagos	2	3	4	2	1	2	2	1	4	3	-	1	3	
Prepagos Acumulados	103	106	110	112	113	115	117	118	122	125	125	126	129	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-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%	
Prepagos Totales	0,34%	0,21%	0,27%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	
Total Prepagos	0,34%	0,21%	0,27%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,27%	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	
Prepagos Acumulados	7,04%	7,25%	7,52%	7,66%	7,72%	7,86%	8,00%	8,07%	8,34%	8,54%	8,54%	8,61%	8,82%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Tasa de Originacion	10,33%	9,17%	8,34%	11,83%	11,94%	10,49%	9,82%	8,22%	9,94%	8,84%	0,00%	7,56%	9,00%	
Plazo Transcurrido	114	94	92	104	95	113	99	94	103	96	-	104	124	
Plazo Remanente	114	135	131	74	143	125	79	84	113	142	-	134	114	

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

A septiembre de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 7,40% y a septiembre 2015 un 5,98%.

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-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	767.353	850.364	823.563	804.073	811.826	766.553	777.747	738.617	710.107	751.621	820.596	760.247	778.622	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	37.112	52.165	64.984	64.984	51.404	51.404	61.918	37.286	25.567	39.049	23.996	23.996	23.996	
Activos Liquidados	1.133.729	1.133.729	1.133.729	1.133.729	1.147.315	1.147.315	1.147.315	1.160.133	1.171.852	1.171.852	1.186.905	1.186.905	1.186.905	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	3,90%	4,32%	4,19%	4,09%	4,13%	3,90%	3,95%	3,75%	3,61%	3,82%	4,17%	3,86%	3,96%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,19%	0,27%	0,33%	0,33%	0,26%	0,26%	0,31%	0,19%	0,13%	0,20%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,83%	5,83%	5,83%	5,90%	5,96%	5,96%	6,03%	6,03%	6,03%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	63	70	68	67	72	68	71	70	67	70	77	71	74	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	3	4	5	5	4	4	5	3	2	3	2	2	2	
Activos Liquidados	90	90	90	90	91	91	91	92	93	93	94	94	94	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	4,31%	4,78%	4,65%	4,58%	4,92%	4,65%	4,85%	4,78%	4,58%	4,78%	5,26%	4,85%	5,06%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,21%	0,27%	0,34%	0,34%	0,27%	0,27%	0,34%	0,21%	0,14%	0,21%	0,14%	0,14%	0,14%	
Activos Liquidados	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,22%	6,22%	6,22%	6,29%	6,36%	6,36%	6,43%	6,43%	6,43%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 3,96% al cierre de septiembre de 2016 y 3,90% a septiembre 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 septiembre 2015 y septiembre 2016, se han liquidado 4 viviendas.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%		9,25%
Relación Deuda/Garantía	53,90%	53,65%	53,45%	53,28%	53,09%	52,88%	52,66%	52,42%	52,21%	51,92%	51,67%	51,41%		51,12%
Plazo Transcurrido	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	107	108		108
Plazo Remanente	136	135	134	133	132	131	131	130	129	128	127	126		125

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 51,12% a septiembre de 2016 y a septiembre de 2015 era de 53,90%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-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%
Sakio Insoluto preferente	11.078.981	10.672.604	10.672.604	10.672.604	10.240.387	10.240.387	10.240.387	9.906.417	9.906.417	9.906.417	9.483.947	9.483.947		9.483.947
Sakio Insoluto Total	17.450.079	17.082.185	17.082.185	17.082.185	16.687.518	16.687.518	16.687.518	16.397.429	16.397.429	16.397.429	16.014.660	16.014.660		16.014.660
Valor Par Preferente	11.201.572	10.711.974	10.751.339	10.790.704	10.278.146	10.315.913	10.353.680	9.942.953	9.979.492	10.016.032	9.518.919	9.553.898		9.588.877
Valor Par Total	17.643.182	17.145.174	17.208.180	17.271.185	16.749.064	16.810.610	16.872.156	16.457.906	16.518.386	16.578.866	16.073.695	16.132.761		16.191.827

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06		2,06
Razón Tasas	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,06		2,06
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,23	1,27	1,25	1,25	1,29	1,29	1,28	1,32	1,31	1,29	1,34	1,34		1,33
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,79	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,78	0,80	0,79		0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,24	1,27	1,27	1,26	1,30	1,29	1,29	1,32	1,31	1,31	1,35	1,34		1,33
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,88	0,90	0,89	0,89	0,87	0,87	0,89	0,92	0,94	0,92	0,93	0,94		0,93

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,33 al cierre de septiembre de 2016. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,93 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,33.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	99.606	102.631	96.937	95.517	98.277	90.626	102.021	92.894	102.264	93.415	95.345	100.456		97.775
Ingresos deudores morosos	57.530	55.522	51.171	59.340	54.699	57.921	63.452	54.332	61.947	52.200	62.269	61.661		53.989
Ingresos por prepago	46.038	30.034	58.061	9.370	3.809	16.613	13.485	11.091	31.632	52.275	-	14.212		36.634

I.10.2 Egresos

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Gastos	22.514	22.327	21.782	17.598	16.397	1.805	25.617	25.457	13.819	19.998	24.112	16.944		6.037
pago ordinario capital	-	170.619	-	-	169.709	-	-	166.683	-	-	166.350	-		-
pago ordinario interes	-	121.932	-	-	118.096	-	-	112.897	-	-	109.619	-		-
pago extra. pref	-	233.570	-	-	262.508	-	-	166.099	-	-	256.120	-		-
intereses subord.	-	7.416	-	-	7.184	-	-	6.870	-	-	6.668	-		-
capital subord.	-	24.423	-	-	26.187	-	-	20.487	-	-	169.690	-		-

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.