

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Estados financieros intermedios por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016 e informe de los auditores independientes

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTES

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 2017 y 2016 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

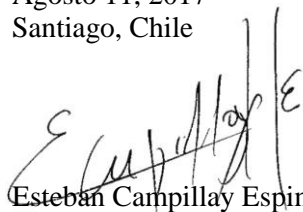
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 11, 2017
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
Socio

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

ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
11.010	Disponible	633.886	691.508
11.020	Valores negociables	-	30.092
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.788.275	1.824.298
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.804.127	1.846.676
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	(15.852)	(22.378)
11.200	Otros activos circulantes	214.926	161.272
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.637.087	2.707.170
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	12.201.913	13.482.320
13.110	Activo securitizado largo plazo	12.201.913	13.482.320
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	307.957	337.591
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	12.509.870	13.819.911
10.000	TOTAL ACTIVOS	15.146.957	16.527.081
PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2017	30-06-2016
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.146	11.285
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.778	2.785
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	779	770
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	397	398
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.190	1.002
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	92.623	134.048
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	14.906	20.818
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	909.614	1.197.333
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	1.033.433	1.368.439
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	14.562.439	15.566.822
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	14.562.439	15.566.822
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(446.427)	(380.281)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(446.427)	(380.281)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del período (déficit)	(2.488)	(27.899)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(448.915)	(408.180)
20.000	TOTAL PASIVOS	15.146.957	16.527.081

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 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2017 30-06-2017	01-01-2016 30-06-2016
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		388.862	434.869
35.120	Intereses por inversiones		3.149	5.031
35.130	Reajustes por activos securitizados		171.408	256.938
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		63.662	28.842
35.100	TOTAL INGRESOS		627.081	725.680
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(48.575)	(49.539)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(8.043)	(8.078)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(784)	(776)
35.225	Remuneración banco pagador		(796)	(797)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.386)	(2.011)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(344.748)	(374.245)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(185.314)	(275.216)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(2.388)	(8.234)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(19.560)	(14.734)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(14.645)	(14.659)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(13.173)	(18.439)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(640.412)	(766.728)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		10.843	13.149
23.200	DEFICIT DEL PERÍODO		(2.488)	(27.899)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Período contable

Los presentes estados financieros intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 y 2016.

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 2016, han sido actualizados extracontable en un 2,6%.

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:	2017	2016
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,3	1,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.665,09 y \$26.052,07, al 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$15.852 y M\$22.378 por los períodos de 6 meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.146 (M\$11.285 al 30 de junio de 2016), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2017 y 2016 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

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

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

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

n) Bienes recuperados

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	IPC	4.982	6.496
Cuentas de resultados	IPC	132	296
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	5.729	6.357
Totales		10.843	13.149

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2017	2016
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	30.092
Totales		-	30.092

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2017	2016	2017	2016
1a 3	348	319	69.163	66.167
4 o más	36	38	33.032	35.648
Totales	384	357 (a)	102.195	101.815

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.215 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2017 (1.236 al 30 de junio 2016), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,25% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 116 meses (128 de 2016).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	%
Valor par	1.564.274	1.581.977	10.579.704	11.549.787	12.143.978	13.131.764	9,25
Aj. Tasa valorización	239.853	264.699	1.622.209	1.932.533	1.862.062	2.197.232	5,74
Prov. Activos securitizados	(15.852)	(22.378)	-	-	(15.852)	(22.378)	
Totales	1.788.275	1.824.298	12.201.913	13.482.320	13.990.188	15.306.618	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2017 y 2016, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	108.482	55.147
Activos securitizados en mora (b)	102.195	101.815
Otros	4.249	4.310
Totales	214.926	161.272

- (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 2017 y 2016

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

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

RUT	Sociedad	30-06-2017		30-06-2016	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-13	(14.645)	307.957	(14.659)	337.591
Totales		(14.645)	307.957	(14.659)	337.591

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	6.480	6.607
Administración maestra (b)	4.666	4.678
Totales	11.146	11.285

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	8.246	4.426
Seguros	5.913	9.210
Otros	747	7.182
Totales	14.906	20.818

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 450 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 246 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 1.124 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2017	M\$ 2016	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.002.237	1.331.381	nacional
Obligaciones por prepago								(92.623)	(134.048)	
Total porción corto plazo								909.614	1.197.333	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	323.031	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.706.720	8.877.577	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	19.646	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	529.659	620.984	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	27.020	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	728.463	698.764	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	12.799	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	345.063	331.004	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	34.983	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	943.146	904.722	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	159.843	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	4.309.388	4.133.771	nacional
Total largo plazo								14.562.439	15.566.822	

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 2017 y 2016

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	30-06-2017		30-06-2016	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Período	Déficit Acumulados	Déficit del Período
Saldo inicial	(440.698)	-	(364.448)	-
Revalorización de excedentes	(5.729)	-	(6.196)	-
Déficit del ejercicio	-	(2.488)	-	(27.192)
Saldo final	(446.427)	(2.488)	(370.644)	(27.192)
Saldo actualizado	-	-	(380.281)	(27.899)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2017	2016
Liberación de provisiones	8.427	9.818
Ventas de viviendas	22.666	11.327
Bienes recuperados	32.569	7.697
Totales	63.662	28.842

Nota 16 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales (a)	(7.217)	(11.082)
Seguros (a)	(885)	2.162
Otros gastos (a)	(5.071)	(5.195)
Totales	(13.173)	(18.439)

(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 2017 y 2016

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados		M\$	
		2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(39.216)	(40.155)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.359)	(9.384)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.386)	(2.011)
Remuneración banco pagador	(4)	(796)	(797)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(784)	(776)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.043)	(8.078)
Totales		(60.584)	(61.201)

	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 2017 y 2016, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2017	30-06-2016
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	633.886	691.508
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	30.092
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.804.127	1.846.676
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(15.852)	(22.378)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	214.926	161.272
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.201.913	13.482.320
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	307.957	337.591
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES		
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	832.960	860.494
	\$REAJUSTABLES	14.313.997	15.666.587
TOTAL ACTIVOS		15.146.957	16.527.081

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2017	30-06-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.146	11.285
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.778	2.785
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	770
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	397	398
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.190	1.002
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	92.623	134.048
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.906	20.818
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	909.614	1.197.333
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	107.529	154.866
	\$REAJUSTABLES	925.904	1.213.573
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.033.433	1.368.439

c) Pasivos largo plazo

30-06-2017

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.876.856	4,5%	1.718.707	4,5%	3.682.077	4,5%	429.080	4,5%	7.706.720
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	529.659	4,5%	529.659
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	728.463	4,5%	728.463
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	345.063	4,5%	345.063
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	943.146	4,5%	943.146
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.309.388	4,5%	4.309.388
Total pasivo largo plazo		1.876.856		1.718.707		3.682.077		7.284.799		14.562.439

30-06-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.996.014	4,5%	1.827.830	4,5%	3.923.840	4,5%	1.129.893	4,5%	8.877.577
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	620.984	4,5%	620.984
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	698.764	4,5%	698.764
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	331.004	4,5%	331.004
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	904.722	4,5%	904.722
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.133.771	4,5%	4.133.771
Total pasivo largo plazo		1.996.014		1.827.830		3.923.840		7.819.138		15.566.822

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	106.462	116.362	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	527.424	575.146	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	-	30.092	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio de 2017 y 2016, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2017 y 2016

Nota 26 - Hechos Relevantes

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

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

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

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

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 3 de julio de 2017 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$527.368.

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

En el período comprendido entre el 1 de julio de 2017 y el 11 de agosto de 2017, 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	1215
Saldo Insoluto Total	20.002.977	12.076.073
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	15.275	11.455
Tasa de Originacion	9,25%	924,15%
Plazo Transcurrido	26	118
Plazo Remanente	207	116
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	48,73%

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	1215

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	19.998.818	8.613.647	1500	1500	222	126	4,50%
BSECS-13B	1.199.929	523.867	225	225	222	126	4,50%
BSECS-13C	506.637	720.483	95	95	222	126	4,50%
BSECS-13D	239.986	341.282	45	45	222	126	4,50%
BSECS-13E	655.961	932.836	123	123	222	126	4,50%
BSECS-13F	2.997.156	4.262.227	562	562	222	126	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+	BBB
BSECS-13F	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Al día	9.119.807	8.978.349	9.059.864	8.857.556	8.814.705	8.608.211	8.741.190	8.639.596	7.963.662	8.517.016	8.262.125	8.362.919	8.174.103	
1 cuota en mora	2.030.333	2.240.348	1.899.808	2.035.960	2.091.956	2.105.289	1.822.452	2.036.520	2.263.040	1.790.054	2.054.545	2.148.380	2.096.649	
2 cuota en mora	969.116	971.303	1.213.235	1.012.527	985.435	1.066.017	1.174.197	909.173	1.331.601	1.146.892	1.099.455	900.293	1.043.885	
3 cuota en mora	535.275	372.111	377.631	534.395	347.899	417.495	413.842	520.716	403.683	435.788	442.827	455.466	419.842	
4 cuota en mora	112.767	173.056	114.980	140.525	299.156	155.591	127.752	162.337	178.816	213.987	128.632	94.741	130.392	
5 cuota en mora	85.195	69.303	108.020	59.810	48.130	176.683	114.473	53.304	99.674	80.955	79.542	30.212	52.530	
6 y mas cuotas en mora(1)	173.910	162.150	118.446	153.644	139.485	116.340	183.402	184.362	199.642	168.843	174.843	171.003	158.631	
Activos en liquidación	39.705	24.399	24.399	24.399	24.399	24.399	24.399	24.399	36.277	57.079	45.202	45.202	45.202	
TOTAL	13.026.403	12.966.620	12.891.984	12.794.417	12.726.767	12.645.626	12.577.310	12.506.007	12.440.118	12.353.536	12.241.969	12.163.014	12.076.033	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Al día	70,01%	69,24%	70,28%	69,23%	69,26%	68,07%	69,50%	69,08%	64,02%	68,94%	67,49%	68,76%	67,69%	
1 cuota en mora	15,59%	17,28%	14,74%	15,91%	16,44%	16,65%	14,49%	16,28%	18,19%	14,49%	16,78%	17,66%	17,36%	
2 cuota en mora	7,44%	7,49%	9,41%	7,91%	7,74%	8,43%	9,34%	7,27%	10,70%	9,28%	8,98%	7,40%	8,64%	
3 cuota en mora	4,11%	2,87%	2,93%	4,18%	2,73%	3,30%	3,29%	4,16%	3,25%	3,53%	3,62%	3,74%	3,48%	
4 cuota en mora	0,87%	1,33%	0,89%	1,10%	2,35%	1,23%	1,02%	1,30%	1,44%	1,73%	1,05%	0,78%	1,08%	
5 cuota en mora	0,65%	0,53%	0,84%	0,47%	0,38%	1,40%	0,91%	0,43%	0,80%	0,66%	0,65%	0,25%	0,43%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,34%	1,25%	0,92%	1,20%	1,10%	0,92%	1,46%	1,47%	1,60%	1,37%	1,43%	1,41%	1,31%	
Activos en liquidación	0,30%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,29%	0,47%	0,37%	0,37%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Al día	879	865	877	863	863	851	870	863	798	854	832	849	831	
1 cuota en mora	178	208	175	188	193	197	173	191	221	178	205	212	211	
2 cuota en mora	92	89	115	95	92	95	106	87	120	104	99	83	98	
3 cuota en mora	49	36	36	51	36	41	38	47	40	42	42	41	39	
4 cuota en mora	11	14	12	15	28	16	13	16	19	19	14	11	13	
5 cuota en mora	9	7	8	6	5	16	10	5	9	9	8	3	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	18	17	12	14	14	13	18	18	19	17	18	18	17	
Activos en liquidación	3	2	2	2	2	2	2	2	2	3	5	4	4	
TOTAL	1.236	1.236	1.235	1.232	1.231	1.229	1.228	1.227	1.226	1.223	1.218	1.217	1215	

(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
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Al día	71,12%	69,98%	71,01%	70,05%	70,11%	69,24%	70,85%	70,33%	65,09%	69,83%	68,31%	69,76%	68,40%	
1 cuota en mora	14,40%	16,83%	14,17%	15,26%	15,68%	16,03%	14,09%	15,57%	18,03%	14,55%	16,83%	17,42%	17,37%	
2 cuota en mora	7,44%	7,20%	9,31%	7,71%	7,47%	7,73%	8,63%	7,09%	9,79%	8,50%	8,13%	6,82%	8,07%	
3 cuota en mora	3,96%	2,91%	2,91%	4,14%	2,92%	3,34%	3,09%	3,83%	3,26%	3,43%	3,45%	3,37%	3,21%	
4 cuota en mora	0,89%	1,13%	0,97%	1,22%	2,27%	1,30%	1,06%	1,30%	1,55%	1,55%	1,15%	0,90%	1,07%	
5 cuota en mora	0,73%	0,57%	0,65%	0,49%	0,41%	1,30%	0,81%	0,41%	0,73%	0,74%	0,66%	0,25%	0,49%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,46%	1,38%	0,97%	1,14%	1,14%	1,06%	1,47%	1,47%	1,55%	1,39%	1,48%	1,48%	1,40%	
Activos en liquidación	0,24%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,25%	0,41%	0,33%	0,33%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2017, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 32,30% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,82%. A junio de 2016 la mora total era de 30,00% y la de 4 y más de 2,86%.

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
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	52.984	-	14.426	37.011	6.613	19.759	6.693	9.173	1.973	11.759	20.772	15.546	23.119	
Total Prepagos	52.984	-	14.426	37.011	6.613	19.759	6.693	9.173	1.973	11.759	20.772	15.546	23.119	
Prepagos Acumulados	1.409.168	1.409.168	1.423.594	1.460.605	1.467.218	1.486.977	1.493.670	1.502.843	1.504.816	1.516.575	1.537.347	1.552.893	1.576.012	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	
Total Prepagos	0,27%	0,00%	0,07%	0,19%	0,03%	0,10%	0,03%	0,05%	0,01%	0,06%	0,11%	0,08%	0,12%	
Prepagos Acumulados	7,14%	7,14%	7,21%	7,40%	7,43%	7,53%	7,57%	7,61%	7,62%	7,68%	7,79%	7,87%	7,98%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	-	1	3	1	2	1	1	1	2	3	1	2	
Total Prepagos	3	-	1	3	1	2	1	1	1	2	3	1	2	
Prepagos Acumulados	125	125	126	129	130	132	133	134	135	137	140	141	143	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	
Total Prepagos	0,21%	0,00%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,14%	0,21%	0,07%	0,14%	
Prepagos Acumulados	8,54%	8,54%	8,61%	8,82%	8,89%	9,02%	9,09%	9,16%	9,23%	9,36%	9,57%	9,64%	9,77%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Tasa de Originación	8,84%	0,00%	7,56%	9,00%	11,20%	9,70%	10,74%	9,61%	12,40%	11,13%	9,87%	7,16%	9,24%	
Plazo Transcurrido	96	-	104	124	114	110	112	102	109	103	112	113	118	
Plazo Remanente	142	-	134	114	124	96	126	136	33	114	116	125	116	

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

A junio de 2017, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 7,98% y a junio 2016 un 7,14%.

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

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17		
Activos en Proceso Judicial	4,78%	5,26%	4,85%	5,06%	5,33%	5,67%	5,26%	5,33%	5,60%	5,88%	5,33%	4,31%	4,44%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,21%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,21%	0,34%	0,27%	0,27%	
Activos Liquidados	6,36%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%	6,49%	6,49%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 3,37% al cierre de junio de 2017 y 3,82% a junio 2016. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%
Relación Deuda/Garantía	51,92%	51,67%	51,41%	51,12%	50,87%	50,64%	50,35%	50,08%	49,81%	49,54%	49,30%	49,01%	48,73%	48,73%
Plazo Transcurrido	105	107	108	108	109	111	112	113	114	115	116	117	118	118
Plazo Remanente	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	118	117	116	116

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 48,73% a junio de 2017 y a junio de 2016 era de 51,92%. Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	10.072.928	9.643.358	9.643.358	9.643.358	9.274.408	9.274.408	9.274.408	8.947.807	8.947.807	8.947.807	8.613.647	8.613.647	8.613.647	8.613.647
Saldo Insoluto Total	16.673.045	16.283.842	16.283.842	16.283.842	15.959.224	15.959.224	15.959.224	15.680.413	15.680.413	15.680.413	15.394.342	15.394.342	15.394.342	15.394.342
Valor Par Preferente	10.184.386	9.678.917	9.714.484	9.750.051	9.308.619	9.342.826	9.377.034	8.980.818	9.013.819	9.046.820	8.645.419	8.677.188	8.720.112	8.720.112
Valor Par Total	16.857.531	16.343.869	16.403.928	16.463.987	16.018.106	16.076.968	16.135.831	15.738.292	15.796.124	15.853.957	15.451.121	15.507.898	15.584.611	15.584.611

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05		2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05		2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,29	1,34	1,34	1,33	1,37	1,36	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,41		1,40
Razón Activos/Pasivos Total	0,78	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,79		0,78
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,31	1,35	1,34	1,33	1,37	1,37	1,36	1,40	1,39	1,38	1,42	1,42		1,41
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,92	0,93	0,94	0,93	0,95	0,93	0,95	0,97	0,89	0,95	0,96	0,98		0,96

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas y la razón de activos sobre pasivos preferentes, está en 1,41 al cierre de junio de 2017. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,96 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,41.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	94.985	96.947	102.145	99.419	91.045	94.128	92.066	97.309	81.147	99.598	91.242	98.122		86.393
Ingresos deudores morosos	53.078	63.316	62.697	54.896	52.534	61.504	59.570	66.281	50.337	70.178	59.508	67.885		51.269
Ingresos por prepago	53.154	-	14.451	37.250	6.621	20.042	6.704	9.264	2.013	11.854	21.125	15.607		23.130

I.10.2 Egresos

	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	Mes EEFF	Cierre
Gastos	20.334	24.518	17.228	6.138	24.724	19.133	11.766	15.245	11.912	37.716	22.769	17.635		16.427
pago ordinario capital	-	169.922	-	-	166.278	-	-	164.955	-	-	163.091	-		-
pago ordinario interes	-	111.972	-	-	106.551	-	-	102.745	-	-	98.688	-		-
pago extra. pref	-	261.619	-	-	202.149	-	-	162.036	-	-	170.008	-		-
intereses subord.	-	6.811	-	-	6.484	-	-	6.250	-	-	6.003	-		-
capital subord.	-	173.333	-	-	22.617	-	-	19.957	-	-	20.319	-		-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.