

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

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

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-2

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-2, al 30 de junio de 2016 y 2015 adjuntos y los correspondientes estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La administración de Securitizadora Security S.A., Sociedad administradora del Patrimonio Separado BSECS-2, 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

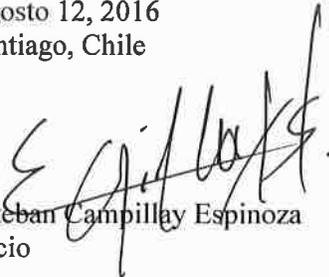
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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.

De Poitte.

Agosto 12, 2016
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
Socio

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
11.010	Disponible	301.439	382.144
11.020	Valores negociables	8.806	59.677
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	388.182	431.678
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	388.182	431.678
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	23.469	25.821
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	721.896	899.320
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.261.622	3.570.645
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.261.622	3.570.645
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
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	3.261.622	3.570.645
10.000	TOTAL ACTIVOS	3.983.518	4.469.965
PASIVOS			
	Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.694	3.779
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	434	433
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	750	782
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	465	465
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.126	3.124
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	67.897	154.322
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.646	4.950
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	281.988	237.167
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	361.000	405.022
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	7.799.416	7.933.015
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	7.799.416	7.933.015
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.015.990)	(3.728.326)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.015.990)	(3.728.326)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(160.908)	(139.746)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(4.176.898)	(3.868.072)
20.000	TOTAL PASIVOS	3.983.518	4.469.965

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 228

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2 NO AUDITADO
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-06-2016	01-01-2015 30-06-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		150.614	176.697
35.120	Intereses por inversiones		2.577	2.716
35.130	Reajustes por activos securitizados		60.616	57.661
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		-	20.375
35.100	TOTAL INGRESOS		213.807	257.449
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(9.276)	(9.831)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(2.605)	(2.602)
35.220	Remuneración por auditoría externa		(756)	(789)
35.225	Remuneración banco pagador		(469)	(469)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.150)	(3.154)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(291.619)	(298.515)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(128.399)	(114.674)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(4.939)	(18.869)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(2.276)	(1.406)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(443.489)	(450.309)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		68.774	53.114
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(160.908)	(139.746)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-2

Por escritura de fecha 29 de marzo de 2000, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 2. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°228 de fecha 2 de mayo de 2000. Adicionalmente, el 1 de junio de 2000 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-2.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2021.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

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

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

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

d) Corrección monetaria

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.052,07 y \$24.982,96, al 30 de junio de 2016 y 2015, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada 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 transferencia. La tasa de transferencia 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 no ha constituido provisión al 30 de junio de 2016 y 2015. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Resumen de los Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$3.694 (M\$3.779 al 30 de junio de 2015), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

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

l) Ingreso de explotación

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

m) 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.

n) 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2016, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Cuentas de resultados	IPC	1.643	1.638
Déficit acumulados	IPC	67.131	51.476
Totales		68.774	53.114

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2016	2015
Fondos Mutuos BBVA Corporativo	\$	1.467	8.525
Fondos Mutuos EuroAmerica Money Market	\$	1.469	8.527
Fondos Mutuos BCI Depósito Efectivo	\$	1.467	8.525
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	1.468	8.523
Fondos Mutuos BTG Pactual Money Market	\$	-	8.525
Fondos Mutuos Security Plus	\$	1.467	8.523
Fondos Mutuos Itaú Plus	\$	1.468	8.529
Totales		8.806	59.677

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	54	72	13.705	18.193
4 o más	7	6	9.194	7.035
Totales	61	78 (a)	22.899	25.228

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 209 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2016 (226 al 30 de junio de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-2, tuvieron una tasa de originación del 12,11% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 8,28% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 32 meses (43 en 2015).

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

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	%
Valor par	358.490	389.275	3.012.141	3.219.908	3.370.631	3.609.183	12,11
Aj. Tasa valorización	29.692	42.403	249.481	350.737	279.173	393.140	8,28
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	388.182	431.678	3.261.622	3.570.645	3.649.804	4.002.323	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-2 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	22.899	25.228
Otros	570	593
Totales	23.469	25.821

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	1.089	1.176
Administración maestra (b)	2.605	2.603
Totales	3.694	3.779

(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., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	1.121	2.457
Seguros	1.312	1.469
Otros	213	1.024
Totales	2.646	4.950

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2i), se originan en la colocación de UF493.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-2A por UF433.000 con 433 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-2B con UF60.000 con 300 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
228-02-05-00	BSECS-2A		UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	349.885	391.489	nacional
Obligaciones por prepago								(67.897)	(154.322)	
Total porción corto plazo								281.988	237.167	
Bonos largo plazo										
	BSECS-2A	114.271	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	2.736.730	3.227.114	nacional
	BSECS-2B	187.428	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	5.062.686	4.705.901	nacional
Total largo plazo								7.799.416	7.933.015	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

Nota 12 - 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 12,11% anual y la de los bonos de 7,5%. 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, si no en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	30-06-2016		30-06-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.948.859)	-	(3.528.647)	-
Revalorización de excedentes	(67.131)	-	(49.401)	-
Déficit del ejercicio	-	(160.908)	-	(134.113)
Saldo final	(4.015.990)	(160.908)	(3.578.048)	(134.113)
Saldo actualizado	-	-	(3.728.326)	(139.746)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-2, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(1.336)	(451)
Otros gastos (a)	(940)	(955)
Totales	(2.276)	(1.406)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	19.793
Otros	-	582
Totales	-	20.375

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 16 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General 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 y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-2

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.651)	(7.202)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(2.625)	(2.629)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.150)	(3.154)
Remuneración banco pagador	(4)	(469)	(469)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(756)	(789)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(2.605)	(2.602)
Totales		(16.256)	(16.845)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5)	Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6)	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 18 - Garantías de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 30 de junio de 2016 y 2015, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2016	30-06-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	301.439	382.144
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	8.806	59.677
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	388.182	431.678
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	23.469	25.821
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.261.622	3.570.645
TOTALACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	333.714	467.642
	\$REAJUSTABLES	3.649.804	4.002.323
TOTALACTIVOS		3.983.518	4.469.965

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		30-06-2016	30-06-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.694	3.779
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	434	433
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	782
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	465	465
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.126	3.124
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	67.897	154.322
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.646	4.950
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	281.988	237.167
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	70.543	159.272
	\$REAJUSTABLES	290.457	245.750
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		361.000	405.022

c) Pasivos largo plazo

30-06-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	628.240	7,5%	1.923.843	7,5%	184.647	7,5%	2.736.730
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	5.062.686	7,5%	5.062.686
Total pasivo largo plazo		628.240		1.923.843		5.247.333		7.799.416

30-06-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	702.944	7,5%	2.152.604	7,5%	371.566	7,5%	3.227.114
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	4.705.901	7,5%	4.705.901
Total pasivo largo plazo		702.944		2.152.604		5.077.467		7.933.015

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, 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 General 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 primero 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	47.221	47.746	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	254.218	334.398	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BBVA Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	1.467	8.525	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Euroamerica Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	1.469	8.527	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.467	8.525	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.468	8.523	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BTG Pactual Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAfm / M1	-	8.525	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.467	8.523	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.468	8.529	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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 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 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-2**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 4 láminas de securitización por M\$184.675 y M\$69.513, respectivamente.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 2

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-2: En términos de liquidez, este patrimonio ha demostrado tener la capacidad de cumplir con la obligación de pagos de cupón de las series preferentes a los inversionistas en tiempo y forma; y los índices de liquidez actualmente observados indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más larga, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto del 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 sus futuras obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo (Cifras expresadas en M\$)

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 2

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	538	209
Saldo Insoluto Total	9.594.263	3.349.059
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.005	17.157
Tasa de Originacion	12,11%	12,24%
Plazo Transcurrido	11	208
Plazo Remanente	222	32
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,10%	33,80%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	538	209

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

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-2A	11.280.546	2.977.004	433	167	255	60	7,50%
BSECS-2B (Subordinada)	1.563.124	4.882.890	300	300	255	60	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-2A	AA	A	AA	AA+
BSECS-2B (subordinada)	C	C	B	C

I.3.

Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	2.269.057	2.431.726	2.552.113	2.360.291	2.335.933	2.370.947	2.367.117	2.356.149	2.281.067	2.374.698	2.373.734	2.335.594	2.357.973
1 cuota en mora	608.915	603.991	507.468	598.260	517.524	487.643	568.665	525.132	533.755	426.003	422.044	428.140	433.324
2 cuota en mora	418.266	297.436	275.396	246.036	351.182	351.833	281.779	314.266	398.649	318.877	329.194	390.833	371.138
3 cuota en mora	145.683	90.844	131.615	141.671	141.619	119.918	125.858	105.902	87.978	144.459	114.655	71.539	82.351
4 cuota en mora	26.234	15.371	-	25.349	25.349	28.996	13.417	52.443	28.996	73.232	41.735	62.343	28.996
5 cuota en mora	93.162	39.651	28.788	15.371	15.371	11.932	-	-	23.447	-	23.447	12.739	14.667
6 y mas cuotas en mora(1)	27.537	107.282	47.884	47.884	47.884	47.884	59.816	59.816	59.816	47.884	47.884	47.884	60.623
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.588.855	3.586.302	3.543.264	3.434.861	3.434.861	3.419.152	3.416.651	3.413.707	3.413.707	3.385.154	3.352.693	3.349.072	3.349.072

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

Morosidad a saldo insoluto en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	63,23%	67,81%	72,03%	68,72%	68,01%	69,34%	69,28%	69,02%	66,82%	70,15%	70,80%	69,74%	70,41%
1 cuota en mora	16,97%	16,84%	14,32%	17,42%	15,07%	14,26%	16,64%	15,38%	15,64%	12,58%	12,59%	12,78%	12,94%
2 cuota en mora	11,65%	8,29%	7,77%	7,16%	10,22%	10,29%	8,25%	9,21%	11,68%	9,42%	9,82%	11,67%	11,08%
3 cuota en mora	4,06%	2,53%	3,71%	4,12%	4,12%	3,51%	3,68%	3,10%	2,58%	4,27%	3,42%	2,14%	2,46%
4 cuota en mora	0,73%	0,43%	0,00%	0,74%	0,74%	0,85%	0,39%	1,54%	0,85%	2,16%	1,24%	1,86%	0,87%
5 cuota en mora	2,60%	1,11%	0,81%	0,45%	0,45%	0,35%	0,00%	0,00%	0,69%	0,00%	0,70%	0,38%	0,44%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,77%	2,99%	1,35%	1,39%	1,39%	1,40%	1,75%	1,75%	1,75%	1,41%	1,43%	1,43%	1,81%
Activos en liquidación	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%
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 Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	148	156	161	151	150	151	153	151	145	150	150	147	148
1 cuota en mora	38	39	32	38	33	32	35	33	35	28	27	28	29
2 cuota en mora	24	17	16	15	21	20	16	18	23	19	20	22	21
3 cuota en mora	10	6	8	8	8	8	7	6	5	8	6	4	4
4 cuota en mora	1	1	0	2	2	2	1	3	2	4	3	4	2
5 cuota en mora	3	2	2	1	1	1	0	0	1	0	1	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	2	4	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	4
Activos en liquidación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	226	225	222	218	218	217	216	215	215	212	210	209	209

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Al día	65,49%	69,33%	72,52%	69,27%	68,81%	69,59%	70,83%	70,23%	67,44%	70,75%	71,43%	70,33%	70,81%
1 cuota en mora	16,81%	17,33%	14,41%	17,43%	15,14%	14,75%	16,20%	15,35%	16,28%	13,21%	12,86%	13,40%	13,88%
2 cuota en mora	10,62%	7,56%	7,21%	6,88%	9,63%	9,22%	7,41%	8,37%	10,70%	8,96%	9,52%	10,53%	10,05%
3 cuota en mora	4,42%	2,67%	3,60%	3,67%	3,67%	3,69%	3,24%	2,79%	2,33%	3,77%	2,86%	1,91%	1,91%
4 cuota en mora	0,44%	0,44%	0,00%	0,92%	0,92%	0,92%	0,46%	1,40%	0,93%	1,89%	1,43%	1,91%	0,96%
5 cuota en mora	1,33%	0,89%	0,90%	0,46%	0,46%	0,46%	0,00%	0,00%	0,47%	0,00%	0,48%	0,48%	0,48%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,88%	1,78%	1,35%	1,38%	1,38%	1,38%	1,85%	1,86%	1,86%	1,42%	1,43%	1,44%	1,91%
Activos en liquidación	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%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2016, la morosidad total de la cartera en término de saldo insoluto llega a un 29,59% siendo los más críticos los de 4 o más aportes en mora que llegan a un 3,12%.

Estos mismos indicadores en relación a junio 2015 son 36,77% y 4,1% respectivamente.

Securitizadora Security ha tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables de mora con ayuda del administrador primario y a su vez mejorar estos indicadores, lo que ha ocurrido y se puede apreciar en los números antes expuestos.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	12.739	-	37.124	105.485	-	15.709	-	-	-	23.264	32.461	-	-
Total Prepagos	12.739	-	37.124	105.485	-	15.709	-	-	-	23.264	32.461	-	-
Prepagos Acumulados	3.684.955	3.684.955	3.722.080	3.827.564	3.827.564	3.843.274	3.843.274	3.843.274	3.843.274	3.866.538	3.898.999	3.898.999	3.898.999

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,00%	0,39%	1,10%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,13%	0,00%	0,39%	1,10%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,34%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	38,41%	38,41%	38,79%	39,89%	39,89%	40,06%	40,06%	40,06%	40,06%	40,30%	40,64%	40,64%	40,64%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	1	0	1	3	0	1	0	0	0	1	2	0	0
Total Prepagos	1	0	1	3	0	1	0	0	0	1	2	0	0
Prepagos Acumulados	200	200	201	204	204	205	205	205	205	206	208	208	208

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,19%	0,00%	0,19%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,19%	0,00%	0,19%	0,56%	0,00%	0,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,37%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,17%	37,17%	37,36%	37,92%	37,92%	38,10%	38,10%	38,10%	38,10%	38,29%	38,66%	38,66%	38,66%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Tasa de Originación	12,85%	0,00%	11,02%	11,20%	0,00%	13,10%	0,00%	0,00%	0,00%	11,81%	12,34%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	202	-	202	198	-	212	-	-	-	206	210	-	-
Plazo Remanente	38	-	38	42	-	28	-	-	-	34	30	-	-

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

El mercado de financiamiento inmobiliario sigue afectado por el prepago debido principalmente a la baja en las tasas de interés que se ha mantenido durante los últimos años y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento, sin embargo, estos indicadores han tendido a estabilizarse durante los últimos meses en los que los prepagos han tenido un bajo movimiento.

A junio de 2015, el índice porcentual de los prepago acumulados respecto al saldo insoluto fue de 38,41% respecto a la cartera inicial, llegando a 40,64% a junio de 2016 teniendo una variación del 2,23% manteniendo un alza moderada en este índice, tal como se explicó en el párrafo anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en los contratos de emisión, pudiendo rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate anticipado de bonos con los montos ingresados por prepagos de activos.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Activos en Proceso Judicial	15	15	13	15	15	14	12	10	10	12	11	14	12
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Activos en Proceso Judicial	2,79%	2,79%	2,42%	2,79%	2,79%	2,60%	2,23%	1,86%	1,86%	2,23%	2,04%	2,60%	2,23%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	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%
Activos Liquidados	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%	19,33%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento de los activos securitizados genera una pérdida respecto de los flujos que respaldan las obligaciones de los bonos emitidos. Es importante destacar que Securizadora Security S.A. está realizando esfuerzos necesarios en conjunto con la administración primaria para que los casos con riesgo de mora alta sean subsanados con reprogramaciones que controla esa morosidad, y que los activos recuperados sean liquidados en el menor tiempo así como también su recuperación judicial. Por lo antes dicho, es esperable disminuir las pérdidas mejorando la posición relativa del patrimonio si analizamos esta variable en forma independiente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de junio 2015 y junio 2016, no hay viviendas disponibles para venta al cierre de estos estados financieros.

Los activos en procesos judiciales llegan a junio 2015 a un 3,13% y a 2,18% a junio 2016. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio/tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	12,20%	12,20%	12,21%	12,25%	12,25%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%	12,24%
Relación Deuda/Garantía	35,25%	35,07%	36,48%	35,27%	35,44%	35,26%	35,25%	34,70%	34,78%	34,63%	34,28%	34,27%	33,80%
Plazo Transcurrido	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208
Plazo Remanente	43	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado en el último año desde valores de 35,25% a 33,80% entre junio de 2015 y 2016 respectivamente. El plazo remanente promedio mantiene una tendencia normal a la baja. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el prepago parcial de los créditos, términos judiciales y la acumulación de los fondos de la AFV.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Tasa Pasivo Total	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Saldo Insoluto preferente	3.492.747	3.286.760	3.286.760	3.286.760	3.286.760	3.286.760	3.286.760	2.977.004	2.977.004	2.977.004	2.977.004	2.977.004	2.977.004
Saldo Insoluto Total	8.034.969	7.996.236	7.996.236	7.996.236	7.996.236	7.996.236	7.996.236	7.859.894	7.859.894	7.859.894	4.882.890	4.882.890	4.882.890
Valor Par Preferente	4.223.929	4.249.383	4.274.836	4.300.290	3.917.848	3.941.745	3.965.643	3.989.540	4.013.437	4.007.907	3.050.076	3.078.561	3.103.923
Valor Par Total	8.374.232	8.424.696	8.475.160	8.525.623	8.169.112	8.218.940	8.268.768	8.318.596	8.368.424	8.356.893	8.052.829	8.128.035	8.194.998

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,03	1,09	1,08	1,05	1,05	1,04	1,04	1,15	1,15	1,14	1,13	1,12	1,12
Razón Activos/Pasivos	0,45	0,45	0,44	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,69	0,69	0,69
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,07	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,69	0,75	0,80	0,77	0,77	0,78	0,78	0,79	0,77	0,81	0,82	0,81	0,81

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo, con una leve tendencia al alza. La misma relación medida sobre pasivos preferente también presenta un alza durante este periodo.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	18.937	19.389	20.749	19.112	19.184	18.975	19.095	19.145	17.518	19.734	19.105	18.427	18.969
Ingresos deudores morosos	18.937	15.337	19.272	15.026	12.612	13.290	12.262	11.921	12.409	16.784	15.348	14.124	13.143
Ingresos por prepago	12.734	-	37.029	104.795	-	15.638	-	-	-	23.163	32.365	-	-

I.10.2 Egresos

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.489	8.957	3.758	5.312	3.411	4.364	3.285	7.755	1.955	4.589	2.440	2.960	3.825
Pago Ordinario de Capital	0	77.863	0	0	0	0	0	78.013	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	128.108	0	0	0	0	0	121.025	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	127.319	0	0	0	0	0	231.743	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el periodo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio.

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.