

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

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-5

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-5, 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-5, es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

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

Conclusión

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

Otros asuntos

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

Deloitte

Agosto 12, 2016
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
Socio

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
11.010	Disponible		125.137	180.812
11.020	Valores negociables		64.039	67.248
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		373.347	409.301
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		411.133	438.343
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(37.786)	(29.042)
11.200	Otros activos circulantes		82.151	46.240
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		644.674	703.601
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.791.348	2.078.315
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.791.348	2.078.315
13.120	Prov. (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		1.791.348	2.078.315
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.436.022	2.781.916
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		2.605	2.603
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.079	6.074
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		750	782
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		388	388
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		977	976
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		3.335	57.033
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		956	667
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		227.752	221.381
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		242.842	289.904
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.391.655	2.658.979
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		2.391.655	2.658.979
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(171.386)	(144.602)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(171.386)	(144.602)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(27.089)	(22.365)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(198.475)	(166.967)
20.000	TOTAL PASIVOS		2.436.022	2.781.916

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5 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	87.897	94.109
35.120 Intereses por inversiones	2.004	1.603
35.130 Reajustes por activos securitizados	37.200	36.584
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	3.882	16.484
35.100 TOTAL INGRESOS	130.983	148.780
GASTOS		
35.210 Remuneración por adm.y custodia de los activos	(11.842)	(12.025)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(7.215)	(7.216)
35.220 Remuneración por auditoría externa	(756)	(789)
35.225 Remuneración banco pagador	(777)	(776)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.960)	(1.958)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(85.647)	(93.884)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(42.769)	(41.282)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	(7.203)	(1.355)
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	-	(9.422)
35.280 Amortización menor valor en cdlocación de títulos de deuda	-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290 Otros gastos	(3.405)	(4.986)
35.200 TOTAL DE GASTOS	(161.574)	(173.693)
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	3.502	2.548
23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO	(27.089)	(22.365)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

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.

Porcentaje de actualización:	2016	2015
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	1,7	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales 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 mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas 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 ha constituido provisión por M\$37.786 y M\$29.042 por los períodos de 6 meses terminados al 30 de junio de 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$2.605 (M\$2.603 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 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 Mutuos hipotecarios, 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 ello se tasa 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-5

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
Activos no monetarios	UF	429	162
Cuentas de resultado	IPC	208	390
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	2.865	1.996
Totales		3.502	2.548

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 Security Plus	\$	64.039	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	67.248
Totales		64.039	67.248

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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	32	31	4.987	5.424
4 o más	8	5	50.754	40.816
Totales	40	36	(a) 55.741	46.240

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 279 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de junio de 2016 (288 al 30 de junio de 2015) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 9,03% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 105 meses (112 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	397.532	422.786	1.732.089	2.004.554	2.129.621	2.427.340	9,03
Aj. Tasa valorización	13.601	15.557	59.259	73.761	72.860	89.318	7,97
Prov. Activos securitizados	(37.786)	(29.042)	-	-	(37.786)	(29.042)	
Totales	373.347	409.301	1.791.348	2.078.315	2.164.695	2.487.616	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-5 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-5**

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
Bienes recuperados por mutuos (a)	26.410	-
Activos Securitizados en mora (b)	55.741	46.240
Totales	82.151	46.240

- (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 lo descrito en Nota 2m).
- (b) 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 maestra (a)	2.605	2.603
Totales	2.605	2.603

- (a) 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 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Banco custodio	454	452
Facturas por pagar	479	188
Otros	23	27
Totales	956	667

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz	M\$ 2016	M\$ 2015	
341-09-09-03	BSECS-5A1		UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	231.087	278.414	nacional
Obligaciones por prepago								(3.335)	(57.033)	
Total porción corto plazo								227.752	221.381	
Bonos largo plazo										
	BSECS-5A1	46.702	UF	5,8%	01-07-2027	Trim.	Trim.	1.002.867	1.368.078	nacional
	BSECS-5B1	14.817	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	393.056	365.349	nacional
	BSECS-5C1	37.536	UF	7,5%	01-07-2027	Trim.	Trim.	995.732	925.552	nacional
Total largo plazo								2.391.655	2.658.979	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". 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-5**

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	M\$ 30-06-2016		M\$ 30-06-2015	
	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Déficit del Ejercicio
	Saldo inicial	(168.521)	-	(136.857)
Revalorización de excedentes	(2.865)	-	(1.916)	-
Déficit del Ejercicio	-	(27.089)	-	(21.464)
Saldo final	(171.386)	(27.089)	(138.773)	(21.464)
Saldo actualizado	-	-	(144.602)	(22.365)

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-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales (a)	(1.331)	(2.577)
Banco custodio (a)	(885)	(900)
Otros gastos (a)	(1.189)	(1.509)
Totales	(3.405)	(4.986)

(a) Estos saldos devengados se presentan 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
Ventas de viviendas	-	12.225
Liberación de provisiones	3.882	4.259
Totales	3.882	16.484

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.616)	(6.805)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.226)	(5.220)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.960)	(1.958)
Remuneración banco pagador	(4)	(777)	(776)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(756)	(789)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.215)	(7.216)
Totales		(22.550)	(22.764)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Internacional Credit Rating	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-5 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, e Internacional Credit Rating que comenzó el 1 de noviembre de 2008.

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro 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 y C 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 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) Activo

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2016	30-06-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	125.137	180.812
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	64.039	67.248
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	411.133	438.343
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(37.786)	(29.042)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	82.151	46.240
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.791.348	2.078.315
TOTALACTMOS	\$NO REAJUSTABLES	233.541	265.258
	\$REAJUSTABLES	2.202.481	2.516.658
TOTALACTMOS		2.436.022	2.781.916

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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	MONTO	
		30-06-2016	30-06-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	2.605	2.603
REMUN POR PAGAR CLASIFICACIÓN DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.079	6.074
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	750	782
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	388	388
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	977	976
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	3.335	57.033
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	956	667
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	227.752	221.381
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	4.291	57.700
	\$REAJUSTABLES	238.551	232.204
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		242.842	289.904

c) Pasivos largo plazo

30-06-2016

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales 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-5A1	\$REAJUSTABLES	358.585	5,8%	293.161	5,8%	308.377	5,8%	42.744	5,8%	1.002.867
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	393.056	7,5%	393.056
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	995.732	7,5%	995.732
Total pasivo largo plazo		358.585		293.161		308.377		1.431.532		2.391.655

30-06-2015

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-5A1	\$REAJUSTABLES	470.139	5,8%	349.482	5,8%	465.710	5,8%	82.747	5,8%	1.368.078
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	365.349	7,5%	365.349
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	925.552	7,5%	925.552
Total pasivo largo plazo		470.139		349.482		465.710		1.373.648		2.658.979

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

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, 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 clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	63.561	34.294	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	61.576	146.518	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / MI	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / MI	64.039	-	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / MI	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / MI	-	67.248	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de junio de 2016 y 2015.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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.

Con fecha 30 de octubre de 2015, Feller Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la serie A desde “AA” a “AAA” y la serie B desde “BBB” a “A”.

Con fecha 30 de noviembre de 2015, ICR sube las categorías de riesgo de la serie A desde “AA” a “AAA” y la serie B desde “BBB” a “A”.

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.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$61.541.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de 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 nos hace prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	279
Saldo Insoluto Total	8.334.708	2.152.396
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.050	10.520
Tasa de Originación	9,03%	8,86%
Plazo Transcurrido	16	170
Plazo Remanente	240	105
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	32,99%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	279

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	8.336.662	1.216.678	640	217	285	132	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	156.312	386.011	30	30	285	132	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	395.991	977.894	76	76	285	132	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	A	BBB	A
BSECS-5C (Subordinada)	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 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	2.112.614	2.062.673	2.051.965	1.980.400	1.986.679	1.940.254	1.925.092	1.897.320	1.881.845	1.825.859	1.809.238	1.808.795	1.824.687
1 cuota en mora	208.312	225.038	214.252	233.088	190.571	231.290	190.805	225.637	180.358	199.116	215.581	218.707	210.214
2 cuota en mora	65.729	56.038	46.242	55.152	66.329	45.200	63.906	10.551	41.397	71.721	32.695	35.535	40.303
3 cuota en mora	21.389	14.303	17.090	23.707	16.361	30.611	20.972	26.078	-	-	28.709	7.060	-
4 cuota en mora	-	21.285	14.172	16.934	12.140	7.112	32.200	20.842	25.844	-	-	21.597	-
5 cuota en mora	3.621	-	15.240	14.042	16.778	4.768	-	22.926	20.711	23.994	-	-	12.687
6 y mas cuotas en mora(1)	39.339	42.543	42.100	56.846	70.236	78.599	76.463	70.940	91.000	99.232	111.216	84.331	64.505
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150
TOTAL	2.451.005	2.421.879	2.401.063	2.380.169	2.359.093	2.337.835	2.309.438	2.274.294	2.241.155	2.219.923	2.197.440	2.176.025	2.152.396

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

Morosidad 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	86,19%	85,17%	85,46%	83,20%	84,21%	82,99%	83,36%	83,42%	83,97%	82,25%	82,33%	83,12%	84,77%
1 cuota en mora	8,50%	9,29%	8,92%	9,79%	8,08%	9,89%	8,26%	9,92%	8,05%	8,97%	9,81%	10,05%	9,77%
2 cuota en mora	2,68%	2,31%	1,93%	2,32%	2,81%	1,93%	2,77%	0,46%	1,85%	3,23%	1,49%	1,63%	1,87%
3 cuota en mora	0,87%	0,59%	0,71%	1,00%	0,69%	1,31%	0,91%	1,15%	0,00%	0,00%	1,31%	0,32%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,88%	0,59%	0,71%	0,51%	0,30%	1,39%	0,92%	1,15%	0,00%	0,00%	0,99%	0,00%
5 cuota en mora	0,15%	0,00%	0,63%	0,59%	0,71%	0,20%	0,00%	1,01%	0,92%	1,08%	0,00%	0,00%	0,59%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,60%	1,76%	1,75%	2,39%	2,98%	3,36%	3,31%	3,12%	4,06%	4,47%	5,06%	3,88%	3,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	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.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	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	
Al día	253	246	250	243	246	241	241	241	241	239	236	239	239
1 cuota en mora	22	26	22	25	21	27	23	25	22	22	26	24	26
2 cuota en mora	5	6	5	6	6	4	7	2	5	9	4	5	6
3 cuota en mora	3	1	2	3	2	3	1	3	0	0	3	1	0
4 cuota en mora	0	3	1	2	2	1	3	1	3	0	0	2	0
5 cuota en mora	1	0	2	1	2	1	0	2	1	2	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	5	7	8	9	10	9	10	10	11	9	7
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	288	287	287	287	287	286	285	283	282	282	280	280	279

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Al día	87,85%	85,71%	87,11%	84,67%	85,71%	84,27%	84,56%	85,16%	85,46%	84,75%	84,29%	85,36%	85,66%
1 cuota en mora	7,64%	9,06%	7,67%	8,71%	7,32%	9,44%	8,07%	8,83%	7,80%	7,80%	9,29%	8,57%	9,32%
2 cuotas en mora	1,74%	2,09%	1,74%	2,09%	2,09%	1,40%	2,46%	0,71%	1,77%	3,19%	1,43%	1,79%	2,15%
3 cuotas en mora	1,04%	0,35%	0,70%	1,05%	0,70%	1,05%	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	1,07%	0,36%	0,00%
4 cuotas en mora	0,00%	1,05%	0,35%	0,70%	0,70%	0,35%	1,05%	0,35%	1,06%	0,00%	0,00%	0,71%	0,00%
5 cuotas en mora	0,35%	0,00%	0,70%	0,35%	0,70%	0,35%	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,36%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,39%	1,74%	1,74%	2,44%	2,79%	3,15%	3,51%	3,18%	3,55%	3,55%	3,93%	3,21%	2,51%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%
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 a saldo insoluto fue de un 15,23% y de los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 3,59%. Estos mismos indicadores a junio de 2015, alcanzaban un 13,81% para la morosidad total y un 1,75% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	6.856	-	-	-	-	-	13.912	11.932	-	1.068	-	2.110
Total Prepagos	-	6.856	-	-	-	-	-	13.912	11.932	-	1.068	-	2.110
Prepagos Acumulados	2.732.746	2.739.602	2.739.602	2.739.602	2.739.602	2.739.602	2.739.602	2.753.514	2.765.445	2.765.445	2.766.514	2.766.514	2.768.624

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%
Total Prepagos	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%	0,14%	0,00%	0,01%	0,00%	0,03%
Prepagos Acumulados	32,79%	32,87%	32,87%	32,87%	32,87%	32,87%	32,87%	33,04%	33,18%	33,18%	33,19%	33,19%	33,22%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	1
Total Prepagos	0	1	0	0	0	0	0	2	1	0	1	0	1
Prepagos Acumulados	159	160	160	160	160	160	160	162	163	163	164	164	165

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%
Total Prepagos	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%
Prepagos Acumulados	32,99%	33,20%	33,20%	33,20%	33,20%	33,20%	33,20%	33,61%	33,82%	33,82%	34,02%	34,02%	34,23%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	0,00%	8,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,91%	10,00%	0,00%	10,90%	0,00%	7,82%
Plazo Transcurrido	-	152	-	-	-	-	-	157	165	-	171	-	162
Plazo Remanente	-	88	-	-	-	-	-	165	63	-	9	-	18

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

El mercado hipotecario ha sufrido un nivel de prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés y la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento. A pesar de lo anterior, se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A junio de 2016 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 33,22%, y en junio de 2015 fue de un 32,79%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate de láminas.

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de junio 2015 y junio 2016, no se han registrado viviendas vendidas.-

A junio de 2016 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,77% y a junio de 2015 fue de un 0,91%. 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	8,89%	8,89%	8,89%	8,89%	8,88%	8,88%	8,88%	8,88%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,86%
Relación Deuda/Garantía	36,40%	36,08%	35,77%	35,46%	35,15%	34,93%	34,64%	34,36%	34,03%	33,71%	33,58%	33,26%	32,99%
Plazo Transcurrido	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
Plazo Remanente	112	112	111	110	110	109	108	107	107	106	106	105	105

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a junio de 2016 fue de un 32,99% y a junio de 2015 fue de un 36,40% teniendo una variación a la baja de 3,41%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	1.624.685	1.501.163	1.501.163	1.501.163	1.393.663	1.393.663	1.393.663	1.324.315	1.324.315	1.324.315	1.216.678	1.216.678	1.216.678
Saldo Insoluto Total	2.893.433	2.867.497	2.793.060	2.793.060	2.709.129	2.709.129	2.709.129	2.663.782	2.663.782	2.663.782	2.580.583	2.580.583	2.580.583
Valor Par Preferente	1.647.748	1.508.518	1.515.378	1.522.481	1.400.250	1.406.844	1.413.438	1.330.571	1.336.837	1.343.103	1.222.441	1.228.198	1.233.955
Valor Par Total	2.939.631	2.808.480	2.822.988	2.837.948	2.723.723	2.738.317	2.752.912	2.678.184	2.692.596	2.707.009	2.594.639	2.608.691	2.622.742

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	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53
Razón Tasas	1,42	1,41	1,41	1,41	1,41	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Razón Activos/Pasivos	1,51	1,61	1,60	1,59	1,69	1,68	1,66	1,72	1,69	1,68	1,81	1,79	1,77
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,84	0,86	0,85	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,85	0,84	0,83
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,54	1,63	1,61	1,60	1,69	1,68	1,66	1,73	1,71	1,70	1,81	1,79	1,77
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,34	1,39	1,38	1,33	1,43	1,39	1,38	1,44	1,44	1,40	1,49	1,49	1,50

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y las de activos sobre pasivos han mostrado un aumento natural en el último año.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

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	30.333	31.377	29.409	29.335	30.036	28.928	29.937	29.793	29.172	29.025	29.275	29.085	28.755
Ingresos deudores morosos	6.106	5.979	5.189	5.147	5.390	5.416	5.039	7.375	6.551	5.601	6.856	8.686	5.785
Ingresos por prepago	-	6.960	-	-	-	-	-	14.127	12.024	-	1.091	-	2.158

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	195	4.814	1.900	211	14.126	1.975	517	4.957	1.524	201	6.106	1.537	1.015
Pago Ordinario de Capital	0	48.892	0	0	47.173	0	0	46.114	0	0	45.798	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	22.972	0	0	21.194	0	0	19.783	0	0	18.732	0	0
Prepagos Preferentes	0	74.147	0	0	59.748	0	0	23.234	0	0	61.455	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo 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, las ventas de los bienes recuperados 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.