

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

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-7

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-7, 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-7, 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 loitte.

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: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
11.010	Disponible		410.085	379.765
11.020	Valores negociables		-	1.792
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		939.422	1.002.871
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		939.422	1.007.605
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(4.734)
11.200	Otros activos circulantes		49.152	46.590
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.398.659	1.431.018
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.901.443	5.687.933
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.901.443	5.687.933
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		4.901.443	5.687.933
10.000	TOTAL ACTIVOS		6.300.102	7.118.951
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		6.992	7.159
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.039	3.037
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		750	782
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		388	388
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		977	976
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		81.892	42.363
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		8.133	10.964
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		247.192	382.786
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		349.363	448.455
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		5.715.971	6.460.476
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		5.715.971	6.460.476
23.100	Reservas de excedentes anteriores		212.195	179.426
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		212.195	179.426
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio		22.573	30.594
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		234.768	210.020
20.000	TOTAL PASIVOS		6.300.102	7.118.951

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el periodo comprendido entre el y el	01-01-2016 30-06-2016	01-01-2015 30-06-2015
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		208.417	226.386
35.120	Intereses por inversiones		3.395	3.352
35.130	Reajustes por activos securitizados		99.017	97.052
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		16.545	24.536
35.100	TOTAL INGRESOS		327.374	351.326
GASTOS				
35.210	Remuneración por admy custodia de los activos		(24.079)	(24.881)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(9.117)	(9.094)
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		(134.758)	(154.254)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(98.993)	(97.269)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(3.669)	(3.180)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(17.300)	(15.835)
35.280	Amortización menor valor en cdlocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(9.600)	(9.826)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(301.009)	(317.862)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(3.792)	(2.870)
23.200	EXCEDENTES DEL EJERCICIO		22.573	30.594

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

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 -7

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

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de junio de 2016 y 2015 respectivamente.

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 (M\$4.734 en 2015). Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$6.992 (M\$7.159 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 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 -7

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	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	-	(95)
Cuentas de resultado	IPC	(245)	(298)
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(3.547)	(2.477)
Totales		(3.792)	(2.870)

Nota 5 – Valores Negociables

Al 30 de junio de 2016 y 2015, este rubro está constituido por los depósitos a plazo, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Fecha emisión	Fecha término	Número de días	Tasa de interés	Moneda	2016	2015
						M\$	M\$
Banco Security	25-06-2015	28-09-2015	95	0,29%	\$	-	1.792
Totales						-	1.792

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	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	142	128	40.186	37.306
4 o más	10	9	7.555	8.064
Totales	152	137 (a)	47.741	45.370

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 467 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2016 (500 al 30 de junio 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 93 meses (105 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
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	Transferencia %
Valor par	813.757	859.417	4.245.783	4.851.412	5.059.540	5.710.829	11,49
Aj. Tasa valorización	125.665	148.188	655.660	836.521	781.325	984.709	6,88
Prov. Activos securitizados	-	(4.734)	-	-	-	(4.734)	
Totales	939.422	1.002.871	4.901.443	5.687.933	5.840.865	6.690.804	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Activos securitizados en mora (a)	47.741	45.370
Otros	1.411	1.220
Totales	49.152	46.590

a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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)	2.433	2.603
Administración maestra	(b)	4.559	4.556
Totales		6.992	7.159

- (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 UF175 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
Facturas por pagar	2.434	6.430
Seguros	3.737	4.076
Otros	1.962	458
Totales	8.133	10.964

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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

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 (continuación)

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2016	M\$ 2015	
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	151.885	248.085	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	177.199	177.064	nacional
Obligaciones por prepago								(81.892)	(42.363)	
Total porción corto plazo								247.192	382.786	
Bonos largo plazo										
	BSECS-7A	42.257	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	961.178	1.742.492	nacional
	BSECS-7B	49.299	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.121.354	1.243.653	nacional
	BSECS-7C	51.931	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.367.880	1.307.987	nacional
	BSECS-7D	45.440	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.196.905	1.144.485	nacional
	BSECS-7E	40.571	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.068.654	1.021.859	nacional
Total largo plazo								5.715.971	6.460.476	

Los bonos serie C, D y E 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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 -7**

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	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	208.648	-	169.817	-
Revalorización de excedentes	3.547	-	2.377	-
Déficit (Excedentes) del Ejercicio	-	22.573	-	29.361
Saldo final	212.195	22.573	172.194	29.361
Saldo actualizado	-	-	179.426	30.594

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-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (6.403)	(3.941)
Seguros	(a) (952)	(2.763)
Otros gastos	(a) (2.245)	(3.122)
Totales	(9.600)	(9.826)

(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
Liberación de provisiones	9.545	6.006
Ventas de viviendas	7.000	4.474
Bienes recuperados	-	14.056
Total	16.545	24.536

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(14.923)	(15.747)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.156)	(9.134)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.960)	(1.958)
Remuneración banco pagador	(4)	(777)	(776)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(756)	(789)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.117)	(9.094)
Total		(36.689)	(37.498)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa 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) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 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.

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.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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	MONTO	
		30-06-2016	30-06-2015
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	410.085	379.765
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	1.792
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	939.422	1.007.605
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(4.734)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	49.152	46.590
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.901.443	5.687.933
TOTALACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	459.237	423.413
	\$REAJUSTABLES	5.840.865	6.695.538
TOTALACTIVOS		6.300.102	7.118.951

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

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 ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	6.992	7.159
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.039	3.037
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	81.892	42.363
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.133	10.964
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	247.192	382.786
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	90.025	53.327
	\$REAJUSTABLES	259.338	395.128
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		349.363	448.455

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-7A	\$REAJUSTABLES	284.430	4,5%	260.461	4,5%	416.287	4,5%	-	4,5%	961.178
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	331.835	4,5%	303.871	4,5%	485.648	4,5%	-	4,5%	1.121.354
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.367.880	4,5%	1.367.880
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.196.905	4,5%	1.196.905
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.068.654	4,5%	1.068.654
Total pasivo largo plazo		616.265		564.332		901.935		3.633.439		5.715.971

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-7A	\$REAJUSTABLES	464.580	4,5%	425.430	4,5%	852.482	4,5%	0	4,5%	1.742.492
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	331.582	4,5%	303.640	4,5%	608.431	4,5%	0	4,5%	1.243.653
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.307.987	4,5%	1.307.987
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.144.485	4,5%	1.144.485
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.021.859	4,5%	1.021.859
Total pasivo largo plazo		796.162		729.070		1.460.913		3.474.331		6.460.476

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

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.

A excepción del primer 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\$ 30-06-2016	M\$ 30-06-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	98.277	96.680	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	311.808	283.085	Cumple
Inversiones en DPF	Banco Security	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-/N1+	-	1.792	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

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.

El 12 de junio de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo, sube desde A a AA la categoría de riesgo de la serie D subordinada de este patrimonio separado.

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 y rescate de 33 láminas de securitización por M\$84.565 y M\$227.213, 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 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	467
Saldo Insoluto Total	13.216.111	5.029.279
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.519	12.229
Tasa de Originacion	11,49%	11,45%
Plazo Transcurrido	9	144
Plazo Remanente	223	93
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	50,78%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	467

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	13.208.399	1.100.873	1014	156	234	99	4,50%
BSECS-7B	2.370.738	1.284.352	182	182	234	99	4,50%
BSECS-7C	833.666	1.352.917	160	160	234	99	4,50%
BSECS-7D	729.458	1.183.803	140	140	234	99	4,50%
BSECS-7E	651.302	1.056.967	125	125	234	99	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7B	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-7C	AA	AA+	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AA	BBB	A-
BSECS-7E	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	4.080.275	3.886.370	3.976.171	3.968.121	3.819.416	3.855.446	3.822.490	3.630.252	3.586.172	3.545.192	3.535.865	3.520.807	3.343.731
1 cuota en mora	770.177	916.251	760.278	669.590	834.213	786.929	807.328	870.660	717.735	775.857	790.211	741.364	848.829
2 cuota en mora	518.358	562.621	606.544	608.238	492.905	425.561	420.845	522.891	628.506	481.156	428.557	516.925	543.967
3 cuota en mora	229.701	155.870	148.002	213.575	197.735	272.244	145.032	145.423	166.004	239.054	230.196	148.002	182.781
4 cuota en mora	46.347	64.270	31.419	5.810	83.836	7.399	102.385	78.104	97.982	115.697	116.817	123.044	77.974
5 cuota en mora	8.259	14.798	18.627	22.613	6.747	20.477	14.042	13.313	24.515	35.691	14.719	7.790	32.018
6 y mas cuotas en mora(1)	27.798	35.848	42.204	32.331	17.559	24.176	37.697	44.784	39.547	17.768	22.379	22.222	-
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.390	-	-	-
TOTAL	5.680.914	5.636.027	5.583.245	5.520.277	5.452.412	5.392.231	5.349.819	5.305.426	5.260.460	5.210.414	5.138.745	5.080.154	5.029.300

(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	71,82%	68,96%	71,22%	71,88%	70,05%	71,50%	71,45%	68,43%	68,17%	68,04%	68,81%	69,31%	66,49%
1 cuota en mora	13,56%	16,26%	13,62%	12,13%	15,30%	14,59%	15,09%	16,41%	13,64%	14,89%	15,38%	14,59%	16,88%
2 cuota en mora	9,12%	9,98%	10,86%	11,02%	9,04%	7,89%	7,87%	9,86%	11,95%	9,23%	8,34%	10,18%	10,82%
3 cuota en mora	4,04%	2,77%	2,65%	3,87%	3,63%	5,05%	2,71%	2,74%	3,16%	4,59%	4,48%	2,91%	3,63%
4 cuota en mora	0,82%	1,14%	0,56%	0,11%	1,54%	0,14%	1,91%	1,47%	1,86%	2,22%	2,27%	2,42%	1,55%
5 cuota en mora	0,15%	0,26%	0,33%	0,41%	0,12%	0,38%	0,26%	0,25%	0,47%	0,69%	0,29%	0,15%	0,64%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,49%	0,64%	0,76%	0,59%	0,32%	0,45%	0,70%	0,84%	0,75%	0,34%	0,44%	0,44%	0,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	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	363	348	358	362	353	350	349	337	332	329	326	325	315
1 cuota en mora	65	80	66	59	70	74	72	77	66	71	76	74	79
2 cuota en mora	42	45	53	48	42	37	37	44	53	43	37	43	48
3 cuota en mora	21	13	10	18	16	20	14	12	15	20	21	13	15
4 cuota en mora	5	7	3	1	6	1	7	8	7	8	9	10	6
5 cuota en mora	1	2	2	2	1	2	2	1	4	3	1	1	4
6 y mas cuotas en mora(1)	3	4	5	4	2	3	4	5	4	2	2	2	0
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
TOTAL	500	499	497	494	490	487	485	484	481	476	472	468	467

(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	72,60%	69,74%	72,03%	73,28%	72,04%	71,87%	71,96%	69,63%	69,02%	69,12%	69,07%	69,44%	67,45%
1 cuota en mora	13,00%	16,03%	13,28%	11,94%	14,29%	15,20%	14,85%	15,91%	13,72%	14,92%	16,10%	15,81%	16,92%
2 cuotas en mora	8,40%	9,02%	10,66%	9,72%	8,57%	7,60%	7,63%	9,09%	11,02%	9,03%	7,84%	9,19%	10,28%
3 cuotas en mora	4,20%	2,61%	2,01%	3,64%	3,27%	4,11%	2,89%	2,48%	3,12%	4,20%	4,45%	2,78%	3,21%
4 cuotas en mora	1,00%	1,40%	0,60%	0,20%	1,22%	0,21%	1,44%	1,65%	1,46%	1,68%	1,91%	2,14%	1,28%
5 cuotas en mora	0,20%	0,40%	0,40%	0,40%	0,20%	0,41%	0,41%	0,21%	0,83%	0,63%	0,21%	0,21%	0,86%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,60%	0,80%	1,01%	0,81%	0,41%	0,62%	0,82%	1,03%	0,83%	0,42%	0,42%	0,43%	0,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	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, a saldo insoluto asciende a un 33,51% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,19%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 28,18% y 1,46% respectivamente. Si bien la mora ha aumentado durante el periodo, la recaudación, midiéndola sobre la potencial de cada mes, se ha mantenido en niveles altos debido a la movilidad de mora friccional.

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	11.020	8.701	16.361	26.313	31.132	23.473	5.758	7.659	7.946	4.898	35.248	22.327	14.563
Total Prepagos	11.020	8.701	16.361	26.313	31.132	23.473	5.758	7.659	7.946	4.898	35.248	22.327	14.563
Prepagos Acumulados	2.179.430	2.188.131	2.204.492	2.230.805	2.261.937	2.285.410	2.291.167	2.298.827	2.306.773	2.311.670	2.346.919	2.369.245	2.383.809

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	0,08%	0,07%	0,12%	0,20%	0,24%	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%
Total Prepagos	0,08%	0,07%	0,12%	0,20%	0,24%	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%	0,04%	0,27%	0,17%	0,11%
Prepagos Acumulados	16,49%	16,56%	16,68%	16,88%	17,11%	17,29%	17,34%	17,39%	17,45%	17,49%	17,76%	17,93%	18,04%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

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	1	1	2	3	3	2	1	1	2	1	3	2	1
Total Prepagos	1	1	2	3	3	2	1	1	2	1	3	2	1
Prepagos Acumulados	154	155	157	160	163	165	166	167	169	170	173	175	176

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	0,13%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,26%	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%
Total Prepagos	0,13%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,26%	0,13%	0,13%	0,26%	0,13%	0,38%	0,26%	0,13%
Prepagos Acumulados	19,67%	19,80%	20,05%	20,43%	20,82%	21,07%	21,20%	21,33%	21,58%	21,71%	22,09%	22,35%	22,48%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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 de Originacion	11,82%	12,51%	12,50%	11,68%	11,77%	11,15%	13,91%	11,68%	11,73%	14,19%	11,39%	11,67%
Plazo Transcurrido	130	136	130	133	135	138	135	137	137	143	146	142	144
Plazo Remanente	108	102	108	98	103	100	103	101	93	95	92	96	93

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido siendo afectado por el prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés en años recientes y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A junio de 2016 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 18,04% y el de junio 2015 un 16,49% teniendo una variación al alza de un 1,55% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

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.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	302.931	307.753	247.859	201.071	234.535	251.961	274.882	291.549	290.020	336.258	356.741	335.128	369.921
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.390	-	-	-
Activos Liquidados	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.917.120	1.925.510	1.925.510	1.925.510

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	2,29%	2,33%	1,88%	1,52%	1,77%	1,91%	2,08%	2,21%	2,19%	2,54%	2,70%	2,54%	2,80%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,51%	14,57%	14,57%	14,57%

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	26	27	23	18	20	21	23	25	25	28	30	28	31
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Activos Liquidados	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	128	128	128

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	3,32%	3,45%	2,94%	2,30%	2,55%	2,68%	2,94%	3,19%	3,19%	3,58%	3,83%	3,58%	3,96%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,22%	16,35%	16,35%	16,35%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A junio de 2016 el indicador muestra un 2,80% de casos en proceso judicial, y en junio de 2015 fue de un 2,29% respecto a la cartera vigente.

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial, durante el periodo de junio 2016 y junio 2015, se han liquidado 1 viviendas.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de de la cartera. 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	11,47%	11,47%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%	11,45%
Relación Deuda/Garantía	53,00%	52,65%	52,31%	52,02%	51,76%	51,53%	51,30%	50,95%	50,79%	50,78%	50,47%	50,24%	49,88%
Plazo Transcurrido	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Plazo Remanente	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 53% en junio de 2015 a 49,88% en junio de 2016, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a 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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	3.376.528	3.130.638	3.130.638	3.130.638	2.869.426	2.869.426	2.869.426	2.608.977	2.608.977	2.608.977	2.385.225	2.385.225	2.385.225
Saldo Insoluto Total	6.815.463	6.607.625	6.607.625	6.607.625	6.384.885	6.384.885	6.384.885	6.163.335	6.163.335	6.163.335	5.978.911	5.978.911	5.978.911
Valor Par Preferente	3.413.892	3.142.704	3.153.745	3.165.292	2.880.011	2.890.594	2.901.178	2.618.581	2.628.204	2.637.827	2.394.021	2.402.819	2.411.616
Valor Par Total	6.890.869	6.633.078	6.656.381	6.680.752	6.408.443	6.431.993	6.455.543	6.186.053	6.208.786	6.231.519	6.000.950	6.023.003	6.045.055

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,68	1,80	1,78	1,76	1,90	1,88	1,86	2,03	2,02	2,00	2,15	2,13	2,11
Razón Activos/Pasivos Total	0,83	0,85	0,84	0,84	0,85	0,84	0,84	0,86	0,85	0,85	0,86	0,85	0,84
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,70	1,81	1,79	1,78	1,91	1,90	1,89	2,04	2,02	2,01	2,17	2,16	2,14
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,22	1,25	1,28	1,29	1,34	1,36	1,35	1,40	1,38	1,37	1,50	1,50	1,44

Las variables de tasas tienden a ser parejas y las razones de activos sobre pasivos preferentes, tienen tendencia al alza, con valores entre 1,68 en junio 2015 y 2,11 en junio 2016.

La razón de activos sin mora sobre pasivos tuvo una variación positiva entre junio 2015 y 2016, terminando esta razón en 1,44%.

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	54.096	55.239	55.119	53.877	54.274	51.203	49.849	53.402	48.729	53.144	50.230	51.322	49.683
Ingresos deudores morosos	33.784	34.777	27.857	29.871	31.754	31.872	27.701	34.524	27.843	33.277	32.188	30.319	31.977
Ingresos por prepago	11.043	8.875	16.419	26.468	31.186	23.629	5.803	7.707	8.194	4.927	35.193	22.397	14.872

I.10.2 Egresos

Securitizadora Security S.A.
 Registro N° 420

	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	11.854	13.861	8.130	7.363	13.848	8.965	13.396	8.797	11.077	10.862	13.017	7.150	8.250
Pago Ordinario de Capital	0	71.684	0	0	68.560	0	0	66.040	0	0	0	61.022	0
Pago Ordinario de Interes	0	37.215	0	0	34.455	0	0	31.028	0	0	0	28.671	0
Prepagos Preferentes	0	173.245	0	0	191.246	0	0	195.131	0	0	0	161.194	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte 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 y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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.