

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

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-10

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-10, 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-10, 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

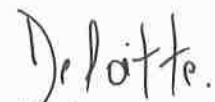
Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y 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

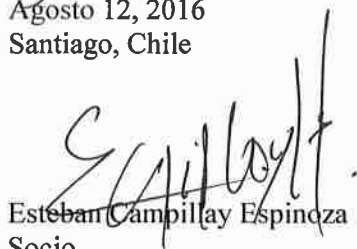
Basados en nuestra revisión no tenemos conocimiento de alguna modificación significativa que debiera efectuarse a la información financiera intermedia, para que esta esté de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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.



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: 510

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10 NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
11.010	Disponible		752.261	706.498
11.020	Valores negociables		27.873	75.131
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.006.695	2.086.372
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.034.933	2.104.652
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(28.238)	(18.280)
11.200	Otros activos circulantes		122.314	113.983
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.909.143	2.981.984
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		12.685.345	14.426.364
13.110	Activo securitizado largo plazo		12.685.345	14.426.364
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		12.685.345	14.426.364
10.000	TOTAL ACTIVOS		15.594.488	17.408.348
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2016	30-06-2015
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.463	11.693
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
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		132.733	112.706
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		16.459	41.579
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.082.828	1.184.236
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.245.598	1.352.360
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		16.141.376	17.657.815
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		16.141.376	17.657.815
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.702.722)	(1.524.545)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.702.722)	(1.524.545)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(89.764)	(77.282)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.792.486)	(1.601.827)
20.000	TOTAL PASIVOS		15.594.488	17.408.348

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios no auditados

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10 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		372.075	404.767
35.120	Intereses por inversiones		5.842	4.613
35.130	Reajustes por activos securitizados		248.219	239.521
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		4.457	16.518
35.100	TOTAL INGRESOS		630.593	665.419
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(51.061)	(52.289)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(7.876)	(7.872)
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		(343.353)	(374.837)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(283.441)	(268.061)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(12.693)	(12.085)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(39.330)	(30.838)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(8.470)	(15.225)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(749.717)	(764.730)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		29.360	22.029
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(89.764)	(77.282)

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios no auditados

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

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-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

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

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de 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\$28.238 y M\$18.280 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 por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 2 – Principales Criterios Contable 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\$11.463 (M\$11.693 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-10

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 registrados 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	138	260
Cuentas de resultados	IPC	760	721
Déficit acumulados	IPC	28.462	21.048
Totales		29.360	22.029

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 Santander Money Market	\$	-	75.131
Fondos Mutuos Security Plus	\$	27.873	-
Totales		27.873	75.131

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

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	326	360	67.847	73.311
4 o más	39	30	40.290	27.058
Totales	365	390 (a)	108.137	100.369

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.325 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2016 (1.371 al 30 de junio 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 109 meses (120 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	1.665.073	1.691.016	10.379.717	11.591.086	12.044.790	13.282.102	10,38
Aj. Tasa valorización	369.860	413.636	2.305.628	2.835.278	2.675.488	3.248.914	4,9
Prov. Activos securitizados	(28.238)	(18.280)	-	-	(28.238)	(18.280)	
Totales	2.006.695	2.086.372	12.685.345	14.426.364	14.692.040	16.512.736	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-10 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-10

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 leasing (a)	8.484	8.478
Activos Securitizados en mora (b)	108.137	100.369
Otros	5.693	5.136
Totales	122.314	113.983

(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, 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 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	6.904	7.138
Administración maestra (b)	4.559	4.555
Totales	11.463	11.693

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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	4.317	16.150
Seguros	9.150	9.755
Otros	2.992	15.674
Totales	16.459	41.579

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 UF1.067.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 231 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, 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	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.			interés	final	pago int.	pago amortiz.	M\$ 2016
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.215.561	1.296.942	nacional
Obligaciones por prepago								(132.733)	(112.706)	
Total porción corto plazo								1.082.828	1.184.236	
Bonos largo plazo										
	BSECS-10A	297.572	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	6.613.184	8.180.277	nacional
	BSECS-10B	49.280	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.296.495	1.568.464	nacional
	BSECS-10C	63.423	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.668.581	1.603.193	nacional
	BSECS-10D	25.369	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	667.427	641.287	nacional
	BSECS-10E	64.833	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	1.705.676	1.638.814	nacional
	BSECS-10F	159.263	UF	4%	01-01-2026	trim.	trim.	4.190.013	4.025.780	nacional
Total largo plazo								16.141.376	17.657.815	

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del período, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	30-06-2016		30-06-2015	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.674.260)	-	(1.442.895)	-
Revalorización de excedentes	(28.462)	-	(20.200)	-
Déficit del ejercicio	-	(89.764)	-	(74.167)
Saldo final	(1.702.722)	(89.764)	(1.463.095)	(74.167)
Saldo actualizado	-	-	(1.524.545)	(77.282)

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-10, es el siguiente:

		M\$	
Detalle		2016	2015
Legales y notariales	(a)	(2.756)	(4.137)
Seguros	(a)	(1.068)	(4.754)
Otros gastos	(a)	(4.646)	(6.334)
Totales		(8.470)	(15.225)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	3.646	6.218
Ventas de viviendas	811	-
Bienes recuperados	-	7.841
Otros	-	2.459
Totales	4.457	16.518

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(41.915)	(43.155)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.146)	(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)	(7.876)	(7.872)
Totales		(62.430)	(63.684)

		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)	Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6)	Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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, E y F 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.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

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	752.261	706.498
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	27.873	75.131
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.034.933	2.104.652
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(28.238)	(18.280)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	122.314	113.983
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.685.345	14.426.364
TOTALACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	874.210	877.332
	\$REAJUSTABLES	14.720.278	16.531.016
TOTALACTIVOS		15.594.488	17.408.348

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2016	30-06-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.463	11.693
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
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	132.733	112.706
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	16.459	41.579
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.082.828	1.184.236
EXEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	149.192	154.285
	\$REAJUSTABLES	1096.406	1.198.075
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.245.598	1.352.360

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

30-06-2016

30-06-2010										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.697.602	4,0%	1.569.528	4,0%	3.346.054	4,0%	-	4,0%	6.613.184
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.296.495	4,0%	1.296.495
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.668.581	4,0%	1.668.581
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	667.427	4,0%	667.427
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.705.676	4,0%	1.705.676
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.190.013	4,0%	4.190.013
Total pasivo largo plazo		1.697.602		1.569.528		3.346.054		9.528.192		16.141.376

30-06-2015

30-06-2015

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	1.920.034	4,0%	1.775.194	4,0%	3.873.915	4,0%	611.134	4,0%	8.180.277
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.568.464	4,0%	1.568.464
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.603.193	4,0%	1.603.193
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	641.287	4,0%	641.287
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.638.814	4,0%	1.638.814
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.025.780	4,0%	4.025.780
Total pasivo largo plazo		1.920.034		1.775.194		3.873.915		10.088.672		17.657.815

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 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2016 y 2015

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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 M\$	Valor Contable M\$	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	30-06-2016	30-06-2015	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	113.781	75.230	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	638.480	631.268	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / MI	Fitch-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / MI	-	75.131	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / MI	Fitch-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / MI	27.873	-	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, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

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 5 de agosto de 2015, Humphreys Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la series C desde “AA-” a “AA”.

Con fecha 7 de agosto de 2015, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series D desde “A” a “AA-” y la serie E desde “BB” a “BBB”.

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.

Con fecha 14 de julio de 2016, Feller Rate Clasificadora de Riesgo sube las categorías de riesgo de las series C desde “AA” a “AAA” y la serie D desde “BBB+” a “A-”.

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 por M\$638.449.

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 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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 el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe señalar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, amortizaciones extraordinarias de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1325
Saldo Insoluto Total	22.484.265	11.979.229
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	14.741	10.306
Tasa de Origenacion	10,39%	10,30%
Plazo Transcurrido	19	125
Plazo Remanente	212	109
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	48,75%

1.2 Antecedentes de Origenación 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	1715	1325

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

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	863.000	297.572	1.726	1.726	222	114	4,00%
BSECS-10B	141.000	49.280	705	705	222	114	4,00%
BSECS-10C	45.000	63.423	225	225	222	114	4,00%
BSECS-10D	18.000	25.369	90	90	222	114	4,00%
BSECS-10E	46.000	64.833	230	230	222	114	4,00%
BSECS-10F	113.000	159.263	565	565	222	114	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-10B	AA	AA+	AA	AAA
BSECS-10C	A	AA	A	AA
BSECS-10D	BBB	AA-	BBB	BBB+
BSECS-10E	BB	BBB	B	B
BSECS-10F	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												
	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	9.282.353	9.325.547	9.414.489	9.287.146	9.311.765	8.991.846	9.066.876	8.725.542	8.547.971	8.671.692	8.538.097	8.556.255	8.553.494
1 cuota en mora	2.083.905	2.139.865	1.862.202	1.873.795	1.891.511	2.062.933	2.055.378	2.022.370	2.164.276	1.789.074	2.050.428	1.859.727	1.694.427
2 cuota en mora	1.213.427	984.846	950.822	965.620	812.408	907.602	834.057	1.040.676	978.125	965.021	868.602	990.474	955.642
3 cuota en mora	325.364	372.102	404.667	415.557	368.637	378.224	358.919	301.787	376.400	448.747	311.036	236.657	396.799
4 cuota en mora	101.577	118.537	153.707	153.707	156.469	130.886	56.976	181.348	102.775	194.348	179.811	169.469	157.146
5 cuota en mora	53.329	56.794	65.417	31.471	95.298	100.874	90.557	45.826	77.114	64.583	97.695	92.797	35.691
6 y mas cuotas en mora(1)	159.856	105.172	151.076	179.733	157.849	140.916	146.777	180.463	170.224	185.777	154.359	168.062	185.986
Activos en liquidación	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776
TOTAL	13.219.810	13.102.863	13.002.380	12.907.029	12.793.937	12.713.280	12.609.541	12.498.012	12.416.885	12.319.242	12.200.028	12.073.441	11.979.185

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado 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
Al día	70,22%	71,17%	72,41%	71,95%	72,78%	70,73%	71,90%	69,82%	68,84%	70,39%	69,98%	70,87%	71,40%
1 cuota en mora	15,76%	16,33%	14,32%	14,52%	14,78%	16,23%	16,30%	16,18%	17,43%	14,52%	16,81%	15,40%	14,14%
2 cuota en mora	9,18%	7,52%	7,31%	7,48%	6,35%	7,14%	6,61%	8,33%	7,88%	7,83%	7,12%	8,20%	7,98%
3 cuota en mora	2,46%	2,84%	3,11%	3,22%	2,88%	2,98%	2,85%	2,41%	3,03%	3,64%	2,55%	1,96%	3,31%
4 cuota en mora	0,77%	0,90%	1,18%	1,19%	1,22%	1,03%	0,45%	1,45%	0,83%	1,58%	1,47%	1,40%	1,31%
5 cuota en mora	0,40%	0,43%	0,50%	0,24%	0,74%	0,79%	0,72%	0,37%	0,62%	0,52%	0,80%	0,77%	0,30%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,21%	0,80%	1,16%	1,39%	1,23%	1,11%	1,16%	1,44%	1,37%	1,51%	1,27%	1,39%	1,55%
Activos en liquidación	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
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													
	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	981	984	999	992	1001	973	982	953	941	959		949	961	960
1 cuota en mora	214	220	194	195	195	215	216	212	226		190	217	196	189
2 cuota en mora	112	98	94	97	82	93	85	107	101		103	94	105	95
3 cuota en mora	34	38	39	41	36	35	35	30	40		44	32	24	42
4 cuota en mora	10	11	14	14	16	14	7	19	11		19	17	17	17
5 cuota en mora	5	5	7	3	9	10	10	6	8		7	10	9	4
6 y mas cuotas en mora(1)	15	10	14	17	15	13	15	18	17		19	16	17	18
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1
TOTAL	1371	1366	1361	1359	1354	1353	1350	1345	1344		1341	1335	1329	1325

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	71,55%	72,04%	73,40%	72,99%	73,93%	71,91%	72,74%	70,86%	70,01%	71,51%	71,09%	72,31%	72,45%
1 cuota en mora	15,61%	16,11%	14,25%	14,35%	14,40%	15,89%	16,00%	15,76%	16,82%	14,17%	16,25%	14,75%	14,26%
2 cuota en mora	8,17%	7,17%	6,91%	7,14%	6,06%	6,87%	6,30%	7,96%	7,51%	7,68%	7,04%	7,90%	7,17%
3 cuota en mora	2,48%	2,78%	2,87%	3,02%	2,66%	2,59%	2,59%	2,23%	2,98%	3,28%	2,40%	1,81%	3,17%
4 cuota en mora	0,73%	0,81%	1,03%	1,03%	1,18%	1,03%	0,52%	1,41%	0,82%	1,42%	1,27%	1,28%	1,28%
5 cuota en mora	0,36%	0,37%	0,51%	0,22%	0,66%	0,74%	0,74%	0,45%	0,60%	0,52%	0,75%	0,68%	0,30%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,09%	0,73%	1,03%	1,25%	1,11%	0,96%	1,11%	1,34%	1,26%	1,42%	1,20%	1,28%	1,36%
Activos en liquidación	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%
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%

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2016, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 28,51% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,16%. Los mismos indicadores al año anterior eran de 29,78% y 2,38% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	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	30.299	45.409	28.527	23.369	39.521	7.998	30.533	37.880	7.190	23.030	44.184	40.589	18.653
Total Prepagos	30.299	45.409	28.527	23.369	39.521	7.998	30.533	37.880	7.190	23.030	44.184	40.589	18.653
Prepagos Acumulados	2.007.893	2.053.302	2.081.829	2.105.198	2.144.719	2.152.717	2.183.250	2.221.129	2.228.320	2.251.350	2.295.534	2.336.123	2.354.777

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

Prepago	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
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,13%	0,20%	0,13%	0,10%	0,18%	0,04%	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%	0,20%	0,18%	0,08%
Total Prepagos	0,13%	0,20%	0,13%	0,10%	0,18%	0,04%	0,14%	0,17%	0,03%	0,10%	0,14%	0,18%	0,08%
Prepagos Acumulados	8,93%	9,13%	9,26%	9,36%	9,54%	9,57%	9,71%	9,88%	9,91%	10,01%	10,21%	10,39%	10,47%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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	4	5	5	2	5	1	3	5	1	3	6	5	4
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	6	5	4
Prepagos Acumulados	191	194	196	200	202	204	208	213	218	220	226	231	235

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

Prepago	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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,23%	0,29%	0,29%	0,12%	0,29%	0,06%	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%
Total Prepagos	0,23%	0,29%	0,29%	0,12%	0,29%	0,06%	0,17%	0,29%	0,06%	0,17%	0,35%	0,29%	0,23%
Prepagos Acumulados	11,14%	11,31%	11,43%	11,66%	11,78%	11,90%	12,13%	12,42%	12,71%	12,83%	13,18%	13,47%	13,70%

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 Originación	10,60%	9,95%	12,18%	9,72%	10,54%	10,26%	10,00%	10,64%	10,98%	10,93%	11,04%	10,36%	11,21%
Plazo Transcurrido	111	111	125	109	118	108	116	120	114	123	126	124	128
Plazo Remanente	119	127	68	129	100	70	122	101	124	103	109	114	78

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido influido por niveles 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 junio de 2016, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 10,47% y a junio de 2015 fue de 8,93%. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual, si bien este índice ha aumentado en los últimos 12 meses estas cifras no son preocupantes.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. La opción de esta Securitizadora ha sido el rescate de deuda.

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 EEEE
	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	818.785	717.587	756.911	794.811	755.877	760.579	627.318	681.392	646.918	710.316	738.649	690.214	714.868
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776	10.776
Activos Liquidados	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.801.748	1.811.683	1.811.683

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

[illegible]

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

Incumplimiento	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 EEEE
Activos en Proceso Judicial	79	69	71	76	72	73	63	67	63	71	73	68	70
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	148	148	148

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEEE	Cierre
	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	4,61%	4,02%	4,14%	4,43%	4,20%	4,26%	3,67%	3,91%	3,67%	4,14%	4,26%	3,97%		4,08%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%		0,06%
Activos Liquidados	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%	8,63%	8,63%		8,63%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

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

A junio 2016 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 3,18% y a junio 2015 un 3,64%, ambos indices medidos sobre saldos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). 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 EEEE	Cierre
Tasa Activos	10,32%	10,32%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,31%	10,30%	10,30%		10,30%
Relación Deuda/Garantía	52,07%	51,80%	51,58%	51,28%	51,03%	50,74%	50,44%	50,14%	49,85%	49,56%	49,28%	48,99%		48,75%
Plazo Transcurrido	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124		125
Plazo Remanente	120	119	118	117	116	115	114	114	113	112	111	110		109

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 48,75% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio relativamente nuevo no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activo, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo 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	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	9.391.900	8.941.554	8.941.554	8.941.554	8.534.532	8.534.532	8.534.532	8.137.762	8.137.762	8.137.762	7.752.368	7.752.368	7.752.368
Saldo Insoluto Total	18.784.095	18.337.563	18.337.563	18.337.563	17.941.395	17.941.395	17.941.395	17.556.917	17.556.917	17.556.917	17.187.591	17.187.591	17.187.591
Valor Par Preferente	9.484.437	8.972.376	9.000.297	9.029.663	8.562.557	8.590.585	8.618.614	8.164.481	8.191.207	8.217.933	7.777.826	7.803.286	7.828.746
Valor Par Total	18.969.193	18.400.772	18.458.034	18.518.259	18.000.359	18.059.282	18.118.206	17.614.568	17.672.230	17.729.892	17.244.041	17.300.489	17.356.937

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	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Razón Tasas	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,41	1,47	1,45	1,44	1,50	1,49	1,48	1,54	1,53	1,51	1,57	1,56	1,55
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,70	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,42	1,47	1,46	1,46	1,50	1,50	1,49	1,54	1,53	1,52	1,58	1,57	1,56
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,00	1,05	1,06	1,05	1,10	1,06	1,07	1,08	1,06	1,08	1,11	1,12	1,12

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,12 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 1,56.

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

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	114.488	123.821	118.315	118.226	117.933	113.196	111.145	114.368	108.467	116.158	109.555	114.710	110.726
Ingresos deudores morosos	66.870	71.778	50.408	58.534	60.054	58.793	65.700	61.860	64.239	63.687	64.261	64.597	57.799
Ingresos por prepago	30.387	45.511	29.220	23.383	39.894	8.038	30.671	38.044	7.190	23.080	44.285	40.774	19.031

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	15.947	22.725	19.655	15.552	22.300	21.921	17.765	16.129	1.639	29.328	20.223	14.934	27.438
pago ordinario de capital	0	175.771	0	0	171.967	0	0	169.944	0	0	246.261	0	0
Pago ordinario de interes	0	92.174	0	0	87.623	0	0	84.086	0	0	79.893	0	0
pago extra. pref	0	272.845	0	0	232.863	0	0	226.826	0	0	137.760	0	0
intereses subord.	0	15.254	0	0	14.512	0	0	13.929	0	0	63.238	0	0
capital subord.	0	73.127	0	0	66.772	0	0	66.464	0	0	13.226	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. 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.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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