

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

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-6

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-6, 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-6, 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 1011e.*

Agosto 12, 2016  
Santiago, Chile

*Esteban Campillay Espinoza*

Esteban Campillay Espinoza  
Socio

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN EL REGISTRO: 367

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6 NO AUDITADO**  
(cifras en miles de pesos)

	<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>30-06-2015</b>
11.010	Disponible		378.511	408.142
11.020	Valores negociables		56.437	87.833
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		990.606	1.023.051
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		997.407	1.031.055
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(6.801)	(8.004)
11.200	Otros activos circulantes		77.106	64.885
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.502.660</b>	<b>1.583.911</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.741.657	9.450.990
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.741.657	9.450.990
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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>8.741.657</b>	<b>9.450.990</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.244.317</b>	<b>11.034.901</b>

	<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2016</b>	<b>30-06-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.357	7.524
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.358	8.352
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		76.051	57.694
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		8.094	12.504
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		713.178	771.930
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>815.153</b>	<b>860.150</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.991.577	13.466.936
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>12.991.577</b>	<b>13.466.936</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.411.844)	(3.195.083)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.411.844)	(3.195.083)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio		(150.569)	(97.102)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(3.562.413)</b>	<b>(3.292.185)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.244.317</b>	<b>11.034.901</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6 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
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		318.745	354.305
35.120	Intereses por inversiones		3.644	3.270
35.130	Reajustes por activos securitizados		161.896	151.183
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		9.037	27.028
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>493.322</b>	<b>535.786</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(26.220)	(27.066)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(9.195)	(9.194)
35.220	Remuneración por auditoria 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		(398.685)	(413.049)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(222.732)	(201.290)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(2.797)	(3.727)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(33.519)	(15.825)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(6.039)	(4.438)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(702.680)</b>	<b>(678.112)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		58.789	45.224
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(150.569)</b>	<b>(97.102)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6**

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

**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.

<b>Porcentaje de actualización</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,7	1,40

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales de los Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

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

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$6.801 y M\$8.004 por los por los períodos de 6 meses terminados al 30 de junio de 2016 y 2015, respectivamente. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 2 - Principales de los 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\$7.357 (M\$7.524 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 el período que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la 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 adquiriera 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-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	183	-
Cuentas de resultado	IPC	1.574	1.110
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	57.032	44.114
<b>Totales</b>		<b>58.789</b>	<b>45.224</b>

**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	\$	-	87.833
Fondos Security Plus	\$	56.437	-
<b>Totales</b>		<b>56.437</b>	<b>87.833</b>

**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 M\$		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1 a 3	141	160	33.022	39.477
4 o más	13	10	16.613	11.866
<b>Totales</b>	<b>154</b>	<b>170 (a)</b>	<b>49.635</b>	<b>51.343</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 537 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 30 de junio de 2016 (570 al 30 de junio 2015), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 76 meses (88 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	873.034	888.158	7.651.607	8.141.148	8.524.641	9.029.306	10,23
Aj. Tasa valorización	124.373	142.897	1.090.050	1.309.842	1.214.423	1.452.739	6,69
Prov. Activos securitizados	(6.801)	(8.004)	-	-	(6.801)	(8.004)	
<b>Totales</b>	<b>990.606</b>	<b>1.023.051</b>	<b>8.741.657</b>	<b>9.450.990</b>	<b>9.732.263</b>	<b>10.474.041</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios no auditados al día 30 de junio de 2016 y 2015, el Patrimonio Separado BSECS-6 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
Bienes recuperados por leasing (a)	14.298	-
Activos securitizados en mora (b)	49.635	51.343
Cuenta por cobrar término de contratos	11.462	11.943
Otros	1.711	1.599
<b>Totales</b>	<b>77.106</b>	<b>64.885</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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)	2.798	2.968
Administración maestra (b)	4.559	4.556
Totales	7.357	7.524

- (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 UF0,2 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	2.504	6.309
Seguros	4.187	4.565
Otros	1.403	1.630
Totales	8.094	12.504

**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 UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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
						int.	amortiz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	402.899	422.882	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	386.330	406.742	nacional
Obligaciones por prepago								(76.051)	(57.694)	
Total porción corto plazo								713.178	771.930	
Bonos largo plazo										
	BSECS-6A1	92.722	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	2.045.252	2.441.313	nacional
	BSECS-6AA1	256.291	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.386.959	6.739.737	nacional
	BSECS-6B1	64.530	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.707.014	1.604.610	nacional
	BSECS-6C1	107.827	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.852.352	2.681.276	nacional
Total largo plazo								12.991.577	13.466.936	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de 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 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.354.812)	-	(3.023.962)	-
Revalorización de excedentes	(57.032)	-	(42.336)	-
Déficit del Ejercicio	-	(150.569)	-	(93.188)
Saldo final	(3.411.844)	(150.569)	(3.066.298)	(93.188)
Saldo actualizado	-	-	(3.195.083)	(97.102)

**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-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (3.825)	(127)
Seguros	(a) -	(1.827)
Otros gastos	(a) (2.214)	(2.484)
Totales	(6.039)	(4.438)

(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
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	2.249	24.295
Liberación de provisiones	6.340	1.581
Otros	448	1.152
Totales	9.037	27.028

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

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

Gastos devengados		M\$	
		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(17.074)	(17.932)
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)	(9.195)	(9.194)
<b>Totales</b>		<b>(38.908)</b>	<b>(39.783)</b>

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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 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 General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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	378.511	408.142
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	56.437	87.833
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	997.407	1.031.055
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(6.801)	(8.004)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	77.106	64.885
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.741.657	9.450.990
TOTALACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	505.253	552.856
	\$REAJUSTABLES	9.739.064	10.482.045
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.244.317</b>	<b>11.034.901</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2016	30-06-2015
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.357	7.524
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.358	8.352
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	76.051	57.694
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.094	12.504
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	713.178	771.930
TOTAL PASMOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	84.145	70.198
	\$REAJUSTABLES	731.008	789.952
TOTAL PASMOS CIRCULANTES		815.153	860.150

**c) Pasivo 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-6A1	\$REAJUSTABLES	743.882	5,5%	668.342	5,5%	633.028	5,5%	-	5,5%	2.045.252
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	709.288	5,9%	632.456	5,9%	5.045.215	5,9%	-	5,9%	6.386.959
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.707.014	6,3%	1.707.014
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.852.352	6,3%	2.852.352
Total pasivo largo plazo		1.453.170		1.300.798		5.678.243		4.559.366		12.991.577

**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-6A1	\$REAJUSTABLES	780.777	5,5%	701.491	5,5%	959.045	5,5%	-	5,5%	2.441.313
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	746.765	5,9%	665.874	5,9%	3.631.199	5,9%	1.695.899	5,9%	6.739.737
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.604.610	6,3%	1.604.610
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.681.276	6,3%	2.681.276
Total pasivo largo plazo		1.527.542		1.367.365		4.590.244		5.981.785		13.466.936

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 2016 y 2015

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

El Contrato 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 los valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	72.654	49.226	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	305.857	358.916	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	87.833	Cumple
Cuota de fondos Mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fin / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	56.437	-	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 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-6**

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio 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.

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 10 láminas de securitización por M\$204.247 y M\$101.580, 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 6**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas 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 más de 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 y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, 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 buena capacidad de pago del capital e intereses.

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	537
Saldo Insoluto Total	16.717.765	8.424.588
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.436	18.233
Tasa de Originación	10,23%	10,10%
Plazo Transcurrido	18	159
Plazo Remanente	215	76
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	48,35%

### 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	906	537

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

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.375.741	2.415.596	643	377	228	81	5,50%
BSECS-6AA1	11.788.562	6.676.900	905	522	258	81	5,90%
BSECS-6B1	807.614	1.681.137	155	155	258	81	6,30%
BSECS-6C1	1.349.497	2.809.126	259	259	258	81	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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	6.222.068	6.253.304	6.299.964	6.426.134	6.430.120	6.446.116	6.512.523	6.476.154	6.529.248	6.465.186	6.360.274	6.368.012	6.004.038
1 cuota en mora	1.488.511	1.376.461	1.380.056	1.324.852	1.354.343	1.220.149	1.090.618	1.180.966	1.119.405	1.143.738	1.260.477	1.157.780	1.412.283
2 cuota en mora	787.762	792.426	759.444	675.869	597.452	755.171	697.857	654.793	627.568	609.618	500.591	672.274	543.446
3 cuota en mora	282.952	307.831	216.310	208.729	192.238	151.727	189.320	196.485	137.633	167.385	238.142	131.771	285.218
4 cuota en mora	14.563	49.369	57.940	64.010	64.844	25.844	80.214	51.349	86.024	69.194	30.116	25.192	72.347
5 cuota en mora	48.587	-	21.701	21.701	51.218	21.623	38.297	6.982	38.609	40.068	47.154	30.429	25.739
6 y mas cuotas en m	77.609	91.469	91.365	91.260	91.182	119.006	85.842	97.304	46.373	59.763	59.659	81.699	81.517
Activos en liquidació	14.277	14.277	14.277	14.277	14.277	14.277	14.277	14.277	35.353	35.353	35.353	35.353	35.353
TOTAL	8.922.052	8.870.860	8.826.780	8.812.556	8.781.397	8.739.636	8.694.670	8.664.033	8.584.860	8.554.953	8.496.414	8.467.157	8.424.588

(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	69,74%	70,49%	71,37%	72,92%	73,22%	73,76%	74,90%	74,75%	76,06%	75,57%	74,86%	75,21%	71,27%
1 cuota en mora	16,68%	15,52%	15,63%	15,03%	15,42%	13,96%	12,54%	13,63%	13,04%	13,37%	14,84%	13,67%	16,76%
2 cuota en mora	8,83%	8,93%	8,60%	7,67%	6,80%	8,64%	8,03%	7,56%	7,31%	7,13%	5,89%	7,94%	6,45%
3 cuota en mora	3,17%	3,47%	2,45%	2,37%	2,19%	1,74%	2,18%	2,27%	1,60%	1,96%	2,80%	1,56%	3,39%
4 cuota en mora	0,16%	0,56%	0,66%	0,73%	0,74%	0,30%	0,92%	0,59%	1,00%	0,81%	0,35%	0,30%	0,86%
5 cuota en mora	0,54%	0,00%	0,25%	0,25%	0,58%	0,25%	0,44%	0,08%	0,45%	0,47%	0,55%	0,36%	0,31%
6 y mas cuotas en m	0,87%	1,03%	1,04%	1,04%	1,04%	1,36%	0,99%	1,12%	0,54%	0,70%	0,70%	0,96%	0,97%
Activos en liquidació	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%
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	400	399	399	407	411	410	411	407	411	409	406	407	383
1 cuota en mora	94	89	90	84	80	75	72	80	76	75	80	73	87
2 cuota en mora	49	51	48	41	42	47	41	41	40	39	32	43	36
3 cuota en mora	17	19	14	15	12	11	14	12	9	11	15	9	18
4 cuota en mora	1	3	4	5	3	2	6	4	6	5	2	2	5
5 cuota en mora	4	0	1	1	4	2	3	1	3	3	4	2	2
6 y mas cuotas en m	5	6	6	6	6	8	6	7	3	4	4	6	6
Activos en liquidació	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
TOTAL	570	567	562	559	558	555	553	552	548	546	543	542	537

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número 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	70,18%	70,37%	71,00%	72,81%	73,66%	73,87%	74,32%	73,73%	75,00%	74,91%	74,77%	75,09%	71,32%
1 cuota en mora	16,49%	15,70%	16,01%	15,03%	14,34%	13,51%	13,02%	14,49%	13,87%	13,74%	14,73%	13,47%	16,20%
2 cuota en mora	8,60%	8,99%	8,54%	7,33%	7,53%	8,47%	7,41%	7,43%	7,30%	7,14%	5,89%	7,93%	6,70%
3 cuota en mora	2,98%	3,35%	2,49%	2,68%	2,15%	1,98%	2,53%	2,17%	1,64%	2,01%	2,76%	1,66%	3,35%
4 cuota en mora	0,18%	0,53%	0,71%	0,89%	0,54%	0,36%	1,08%	0,72%	1,09%	0,92%	0,37%	0,37%	0,93%
5 cuota en mora	0,70%	0,00%	0,18%	0,18%	0,72%	0,36%	0,54%	0,18%	0,55%	0,55%	0,74%	0,37%	0,37%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,88%	1,06%	1,07%	1,07%	1,08%	1,44%	1,08%	1,27%	0,55%	0,73%	0,74%	1,11%	1,12%
Activos en liquidación	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,36%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2016, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 28,73% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,14%. Estos índices al cierre de junio de 2015 estaban en 30,26% y 1,57% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

### 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	31.236	33.607	29.413	-	17.194	23.291	30.715	16.439	41.162	15.397	44.054	14.589	17.351
Total Prepagos	31.236	33.607	29.413	-	17.194	23.291	30.715	16.439	41.162	15.397	44.054	14.589	17.351
Prepagos Acumulados	3.710.224	3.743.831	3.773.244	3.773.244	3.790.438	3.813.729	3.844.444	3.860.883	3.902.045	3.917.442	3.961.496	3.976.085	3.993.436

#### **Activos prepago 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	0,19%	0,20%	0,18%	0,00%	0,10%	0,14%	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%
Total Prepagos	0,19%	0,20%	0,18%	0,00%	0,10%	0,14%	0,18%	0,10%	0,25%	0,09%	0,26%	0,09%	0,10%
Prepagos Acumulados	22,19%	22,39%	22,57%	22,57%	22,67%	22,81%	23,00%	23,09%	23,34%	23,43%	23,70%	23,78%	23,89%

## **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	2	2	3	0	1	1	2	1	2	2	3	1	1
Total Prepagos	2	2	3	0	1	1	2	1	2	2	3	1	1
Prepagos Acumulados	199	201	204	204	205	206	208	209	211	213	216	217	218

## **Activos prepagado 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	0,22%	0,22%	0,33%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%
Total Prepagos	0,22%	0,22%	0,33%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,11%
Prepagos Acumulados	21,96%	22,19%	22,52%	22,52%	22,63%	22,74%	22,96%	23,07%	23,29%	23,51%	23,84%	23,95%	24,06%

## **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Tasa de Originacion	10,09%	9,89%	12,05%	0,00%	9,87%	9,39%	10,44%	9,93%	9,59%	11,36%	10,12%	10,08%	9,86%
Plazo Transcurrido	150	147	142	-	151	151	150	153	157	152	157	162	162
Plazo Remanente	66	91	96	-	87	87	88	85	81	70	63	76	76

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

El mercado hipotecario ha sufrido un fuerte nivel de prepago debido principalmente a la fuerte caída en las tasas de interés y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A junio de 2016 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 23,89% y a junio de 2015 fue de un 22,19% obteniendo un alza de 1,70% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones en este periodo



### **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	
Activos en Proceso Judicial	2,65%	2,43%	2,43%	2,87%	3,20%	3,31%	3,31%	2,87%	2,21%	2,43%	2,54%	2,76%	2,76%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Activos Liquidados	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%

### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A junio de 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,28% al igual que a junio 2015 que fue también de un 2,28% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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 Cierre EEFF
Tasa Activos	10,13%	10,13%	10,12%	10,12%	10,12%	10,12%	10,12%	10,11%	10,12%	10,11%	10,11%	10,11%	10,10%
Relación Deuda/Garantía	50,68%	50,35%	50,25%	50,39%	50,28%	50,36%	50,07%	49,70%	49,35%	49,13%	48,71%	48,39%	48,35%
Plazo Transcurrido	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159
Plazo Remanente	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76

#### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía está en 48,35% a junio de 2016 y el mismo indicador a Junio 2015 llega a un 50,68%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

### **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	9.878.419	9.659.179	9.659.179	9.659.179	9.448.002	9.448.002	9.448.002	9.269.963	9.269.963	9.269.963	9.092.495	9.092.495	9.092.495
Saldo Insoluto Total	14.102.561	13.948.335	13.948.335	13.948.335	13.803.172	13.803.172	13.803.172	13.692.163	13.692.163	13.692.163	13.582.758	13.582.758	13.582.758
Valor Par Preferente	10.018.300	9.706.366	9.750.410	9.796.016	9.492.642	9.537.266	9.581.890	9.313.777	9.357.576	9.401.375	9.135.487	9.178.463	9.221.439
Valor Par Total	14.307.449	14.018.226	14.083.580	14.151.191	13.870.136	13.937.103	14.004.071	13.758.673	13.825.159	13.891.646	13.648.780	13.714.793	13.780.806

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,76	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Razón Tasas	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,90	0,92	0,91	0,91	0,93	0,93	0,92	0,93	0,93	0,92	0,93	0,93	0,93
Razón Activos/Pasivos Total	0,63	0,64	0,63	0,63	0,64	0,63	0,63	0,63	0,63	0,62	0,63	0,62	0,62
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,91	0,92	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93	0,94	0,93	0,93	0,94	0,94	0,93
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,67

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos, se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia al alza en el último trimestre.

La razón de activos sin mora sobre pasivos también sube levemente en el último trimestre y se ha movido entre 0,64 en junio de 2015 y 0,67 en junio 2016.

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	47.708	52.634	50.032	52.029	53.086	50.169	51.352	51.382	48.980	53.063	50.920	51.709	49.510
Ingresos deudores morosos	32.586	36.846	34.062	34.736	31.662	30.961	30.165	34.222	34.575	31.909	29.213	30.540	27.947
Ingresos por prepago	31.144	33.512	29.657	-	17.167	23.260	30.880	16.439	41.021	15.684	43.925	14.539	17.340

### **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	50.222	14.762	8.827	10.142	22.754	10.451	7.363	7.972	3.604	11.450	14.249	9.980	8.307
Pago Ordinario de Capital	0	74.682	0	0	74.436	0	0	75.884	0	0	74.825	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	139.330	0	0	136.084	0	0	132.861	0	0	130.929	0	0
Prepagos Preferentes	0	143.703	0	0	135.604	0	0	103.167	0	0	102.011	0	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 en el tiempo la recuperación y liquidación 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.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 367

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

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -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.