

Estados Financieros Intermedios

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-6)

Santiago, Chile
30 de junio de 2021 y 2020



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securizadora Security S.A. al 30 de junio de 2021 y 2020; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención 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 una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. 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 los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionada en el primer párrafo, para que esté de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 11 de agosto de 2021

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2021	30-06-2020
11.010	Disponible		473.663	293.148
11.020	Valores negociables		105.501	78.172
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		842.832	925.419
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		842.832	925.419
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		67.566	82.029
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.489.562	1.378.768
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		5.656.463	6.681.023
13.110	Activo securitizado largo plazo		5.656.463	6.681.023
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		5.656.463	6.681.023
10.000	TOTAL ACTIVOS		7.146.025	8.059.791
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2021	30-06-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.546	10.410
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.531	9.536
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		651	404
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		441	441
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.325	1.326
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		316.128	80.332
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.583	9.562
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		330.903	629.376
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		672.108	741.387
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.433.072	12.843.067
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		12.433.072	12.843.067
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.742.700)	(5.314.788)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.742.700)	(5.314.788)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(216.455)	(209.875)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.959.155)	(5.524.663)
20.000	TOTAL PASIVOS		7.146.025	8.059.791

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(Cifras en miles de pesos)**

	Para el periodo comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		30-06-2021	30-06-2020
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	229.818	244.804
35.120	Intereses por inversiones	19	304
35.130	Reajustes por activos securitizados	148.441	106.407
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	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	378.278	351.515
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(25.063)	(26.277)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(10.503)	(10.463)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(656)	(677)
35.225	Remuneración banco pagador	(886)	(886)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.659)	(2.657)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(386.918)	(398.557)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(280.924)	(181.961)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(19.496)	(13.908)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	427	(478)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(726.678)	(635.864)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	131.945	74.474
23.200	DEFICIT DEL PERIODO	(216.455)	(209.875)

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 3,6%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,3	1,4

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 \$29.709,83 y \$28.696,42, al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 periodo.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 2021 y 2020. 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

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.546 (M\$10.410 al 30 de junio de 2020), 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 2021 y 2020, en el periodo que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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-6**

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación al periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	338	211
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.495	884
Déficit acumulados	IPC	129.112	73.379
Totales		131.945	74.474

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2021 y 2020 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	105.501	78.172
Total		105.501	78.172

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	81	141	21.036	41.670
4 o más	7	20	4.414	22.468
Totales	88	161(a)	25.450	64.138

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 395 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 30 de junio de 2021 (438 al 30 de junio 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 9,8% 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 19 meses (31 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	810.477	869.434	5.439.316	6.276.836	6.249.793	7.146.270	9,88
Aj. Tasa valorización	32.355	55.985	217.147	404.187	249.502	460.172	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	842.832	925.419	5.656.463	6.681.023	6.499.295	7.606.442	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2021 y 2020, 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	15.731	15.741
Activos securitizados en mora (b)	25.450	64.138
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	26.385	2.150
Totales	67.566	82.029

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	2.347	5.208
Administración maestra (b)	5.199	5.202
Totales	7.546	10.410

- (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 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.359	6.989
Otros	873	2.573
Totales	6.232	9.562

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	336.437	371.038	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	310.594	338.670	nacional
Obligaciones por prepago								(316.128)	(80.332)	
Total porción corto plazo								330.903	629.376	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	Trim	310.751	659.743	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	Trim	5.065.181	5.540.029	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	76.336	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	2.642.155	2.487.232	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	127.554	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	4.414.985	4.156.063	nacional
Total largo plazo								12.433.072	12.843.067	

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 periodo, 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

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021 M\$		2020 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo
Saldo inicial	(5.613.588)	-	(5.059.276)	-
Revalorización de excedentes	(129.112)	-	(70.829)	-
Déficit del periodo	-	(216.455)	-	(202.583)
Saldo final	(5.742.700)	(216.455)	(5.130.105)	(202.583)
Saldo actualizado	-	-	(5.314.788)	(209.875)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2021 y 2020, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) 1.904	(411)
Otros gastos	(a) (1.477)	(67)
Totales	427	(478)

(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 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
Totales	-	-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

El detalle al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(14.634)	(15.854)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.429)	(10.423)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.659)	(2.657)
Remuneración banco pagador	(4)	(886)	(886)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(656)	(677)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(10.503)	(10.463)
Totales		(39.767)	(40.960)

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) EY Audit SPA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	473.663	293.148
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.501	78.172
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	842.832	925.419
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	67.566	82.029
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.656.463	6.681.023
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	646.730	453.348
	\$REAJUSTABLES	6.499.295	7.606.443
TOTAL ACTIVOS		7.146.025	8.059.791

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.546	10.410
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.531	9.536
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	651	404
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	441	441
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.325	1.326
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	316.128	80.332
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.583	9.562
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	330.903	629.376
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	321.711	89.894
	\$REAJUSTABLES	350.397	651.493
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		672.108	741.387

c) Pasivo largo plazo

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	-	5,5%	-	5,5%	310.751	5,5%	-	5,5%	310.751
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	-	5,9%	-	5,9%	716.837	5,9%	4.348.344	5,9%	5.065.181
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.642.155	6,3%	2.642.155
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.414.985	6,3%	4.414.985
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	1.027.588		11.405.484		12.433.072

2020										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual							
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	659.743	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	659.743
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	621.786	5,9%	3.066.596	5,9%	1.851.647	5,9%	-	5,9%	5.540.029
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.487.232	6,3%	2.487.232
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.156.063	6,3%	4.156.063
Total pasivo largo plazo		1.281.529		3.066.596		1.851.647		6.643.295		12.843.067

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2021	M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	38.652	45.630	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	435.012	247.518	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	105.501	78.172	Cumple

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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.

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2021.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

Notas a los Estados financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros intermedios 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 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$ 434.965.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2021 y la fecha de emisión (11 de agosto) de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

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.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	395
Saldo Insoluto Total	19.064.971	6.203.205
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.305	20.804
Tasa de Originación	10,23%	9,93%
Plazo Transcurrido	18	219
Plazo Remanente	215	19
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	31,78%

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	395

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 Administrador Maestro: Securizadora 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-6A1	9.551.710	638.583	643	269	228	54	5,50%
BSECS-6AA1	13.443.698	5.299.283	905	368	258	54	5,90%
BSECS-6B1	921.005	2.602.106	155	155	258	54	6,30%
BSECS-6C1	1.538.969	4.348.063	259	259	258	54	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	AA
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												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	4.329.316	4.772.082	5.383.332	5.352.612	5.239.536	5.202.043	5.059.376	5.108.754	4.934.119	4.977.852	4.737.648	4.938.665	4.715.069
1 cuota en mora	1.239.227	1.028.970	712.323	735.289	979.325	764.493	915.271	797.501	936.840	821.982	906.090	716.245	969.877
2 cuota en mora	689.030	460.205	624.233	472.059	386.852	571.261	435.903	523.160	451.500	376.424	397.547	430.079	261.714
3 cuota en mora	503.106	513.742	82.029	200.036	125.078	118.126	249.176	158.145	229.568	162.721	211.475	132.268	142.488
4 cuota en mora	89.872	69.759	97.092	82.177	20.470	20.945	14.528	24.540	-	42.842	30.126	5.437	114.056
5 cuota en mora	74.839	51.695	26.887	-	55.349	41.594	-	-	-	-	20.084	20.084	-
6 y mas cuotas en mora(1)	154.402	150.688	72.314	48.041	42.574	61.945	61.945	61.945	61.945	61.945	49.259	25.937	-
Activos en liquidación	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391	21.391
TOTAL	7.079.793	7.047.142	6.998.210	6.890.215	6.849.185	6.780.407	6.736.199	6.674.046	6.613.973	6.443.765	6.352.229	6.268.715	6.203.205

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	61,15%	67,72%	76,92%	77,68%	76,50%	76,72%	75,11%	76,55%	74,60%	77,25%	74,58%	78,78%	76,01%
1 cuota en mora	17,50%	14,60%	10,18%	10,67%	14,30%	11,28%	13,59%	11,95%	14,16%	12,76%	14,26%	11,43%	15,64%
2 cuota en mora	9,73%	6,53%	8,92%	6,85%	5,65%	8,43%	6,47%	7,84%	6,83%	5,84%	6,26%	6,86%	4,22%
3 cuota en mora	7,11%	7,29%	1,17%	2,90%	1,83%	1,74%	3,70%	2,37%	3,47%	2,53%	3,33%	2,11%	2,30%
4 cuota en mora	1,27%	0,99%	1,39%	1,19%	0,30%	0,31%	0,22%	0,37%	0,00%	0,66%	0,47%	0,09%	1,84%
5 cuota en mora	1,06%	0,73%	0,38%	0,00%	0,81%	0,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	0,32%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,18%	2,14%	1,03%	0,70%	0,62%	0,91%	0,92%	0,93%	0,94%	0,96%	0,78%	0,41%	0,00%
Activos en liquidación	0,30%	0,30%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	277	300	336	338	333	327	324	327	314	322	310	325	307
1 cuota en mora	72	60	46	45	57	48	56	49	59	49	55	40	58
2 cuota en mora	41	30	32	26	23	33	26	29	26	22	25	26	15
3 cuota en mora	28	26	6	11	6	7	10	9	13	8	11	7	8
4 cuota en mora	5	6	7	4	2	2	1	1	0	4	2	1	7
5 cuota en mora	5	4	2	0	2	3	0	0	0	0	1	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	10	9	4	4	3	3	3	3	3	3	2	1	0
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	438	435	433	428	426	423	420	418	415	408	406	401	395

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	63,24%	68,97%	77,60%	78,97%	78,17%	77,30%	77,14%	78,23%	75,66%	78,92%	76,35%	81,05%	77,72%
1 cuota en mora	16,44%	13,79%	10,62%	10,51%	13,38%	11,35%	13,33%	11,72%	14,22%	12,01%	13,55%	9,98%	14,68%
2 cuota en mora	9,36%	6,90%	7,39%	6,07%	5,40%	7,80%	6,19%	6,94%	6,27%	5,39%	6,16%	6,48%	3,80%
3 cuota en mora	6,39%	5,98%	1,39%	2,57%	1,41%	1,65%	2,38%	2,15%	3,13%	1,96%	2,71%	1,75%	2,03%
4 cuota en mora	1,14%	1,38%	1,62%	0,93%	0,47%	0,47%	0,24%	0,24%	0,00%	0,98%	0,49%	0,25%	1,77%
5 cuota en mora	1,14%	0,92%	0,46%	0,00%	0,47%	0,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,25%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,28%	2,07%	0,92%	0,93%	0,70%	0,71%	0,71%	0,72%	0,72%	0,74%	0,49%	0,25%	0,00%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
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 2020, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 38,85% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 4,51%. Estos índices al cierre de junio de 2021 están en 23,99% y 1,83% 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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	5.229	23.976	88.387	21.391	49.081	18.331	37.434	40.494	146.529	45.129	95.784	45.456
Total Prepagos	-	5.229	23.976	88.387	21.391	49.081	18.331	37.434	40.494	146.529	45.129	95.784	45.456
Prepagos Acumulado	5.678.312	5.683.541	5.707.517	5.795.904	5.817.295	5.866.375	5.884.706	5.922.141	5.962.635	6.109.164	6.154.293	6.250.078	6.295.534

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%	0,11%	0,26%	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%	0,24%	0,50%	0,24%
Total Prepagos	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%	0,11%	0,26%	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%	0,24%	0,50%	0,24%
Prepagos Acumulados	29,78%	29,81%	29,94%	30,40%	30,51%	30,77%	30,87%	31,06%	31,28%	32,04%	32,28%	32,78%	33,02%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	1	5	2	3	3	1	3	6	2	4	6
Total Prepagos	0	1	1	5	2	3	3	1	3	6	2	4	6
Prepagos Acumulados	277	278	279	284	286	289	292	293	296	302	304	308	314

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%	0,22%	0,33%	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%	0,22%	0,44%	0,66%
Total Prepagos	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%	0,22%	0,33%	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%	0,22%	0,44%	0,66%
Prepagos Acumulados	30,57%	30,68%	30,79%	31,35%	31,57%	31,90%	32,23%	32,34%	32,67%	33,33%	33,55%	34,00%	34,66%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Tasa de Originacion	0,00%	11,88%	9,57%	9,90%	10,48%	10,17%	11,38%	9,00%	10,25%	9,47%	9,12%	9,96%	11,05%
Plazo Transcurrido	-	203	208	211	208	212	206	212	214	217	218	220	216
Plazo Remanente	-	35	30	27	30	26	32	26	24	21	20	18	22

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

A junio de 2020 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 29,78% y a junio de 2021 fue de un 33,02% obteniendo un alza de 3,24% 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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación con 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 2020 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,97% y a junio 2021 fue de un 0,28% 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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%	9,96%	9,95%	9,95%	9,95%	9,94%	9,95%	9,95%	9,94%	9,93%
Relación Deuda/Garantía	34,13%	34,06%	33,64%	33,30%	33,01%	32,50%	32,10%	31,69%	31,91%	31,35%	31,73%	31,67%	31,78%
Plazo Transcurrido	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219
Plazo Remanente	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 36,08 % a marzo de 2020 y el mismo indicador a marzo 2021 llega a un 31,35%. 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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	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	6.807.626	6.657.599	6.657.599	6.657.599	6.406.995	6.406.995	6.406.995	6.179.607	6.179.607	6.179.607	5.937.880	5.937.880	5.937.880
Saldo Insoluto Total	13.345.895	13.296.498	13.296.498	13.296.498	13.148.074	13.148.074	13.148.074	13.024.437	13.024.437	13.024.437	12.888.059	12.888.059	12.888.059
Valor Par Preferente	6.928.805	6.689.323	6.721.059	6.752.795	6.437.547	6.468.111	6.498.674	6.209.114	6.238.613	6.268.112	5.966.232	7.777.993	6.022.963
Valor Par Total	13.590.681	13.362.282	13.428.078	13.493.874	13.213.203	13.278.350	13.343.497	13.089.078	13.153.693	13.218.308	12.952.058	13.835.531	13.080.103

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,73	1,73	1,73	1,73	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
Razón Tasas	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,04	1,06	1,05	1,03	1,07	1,06	1,05	1,08	1,07	1,04	1,07	1,06	1,04
Razón Activos/Pasivos Total	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,49	0,49	0,49	0,48
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,05	1,06	1,06	1,05	1,11	1,11	1,12	1,09	1,08	1,08	1,10	1,10	1,10
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,65	0,72	0,81	0,82	0,86	0,87	0,86	0,83	0,81	0,84	0,83	0,88	0,85

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia a la baja en el último año.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,65 en junio de 2020, llegando a 0,85 en junio de 2021.

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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	37.840	42.751	45.040	44.560	46.731	44.703	42.953	49.163	40.479	42.833	42.528	45.094	41.801
Ingresos deudores morosos	42.101	40.897	49.409	34.903	31.741	23.295	26.084	32.546	21.475	31.055	27.392	31.636	21.667
Ingresos por prepago	-	5.227	23.967	88.306	21.362	48.797	18.562	37.356	40.394	129.050	28.168	55.317	45.729

I.10.2 Egresos

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	30.329	8.232	6.866	8.720	13.463	20.575	2.344	12.711	1.080	36.218	8.518	13.146	10.916
Pago Ordinario de Capital	0	82.779	0	0	78.494	0	0	81.611	0	0	80.839	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	97.385	0	0	98.872	0	0	91.509	0	0	88.204	0	0
Prepagos Preferentes	0	67.395	0	0	166.889	0	0	145.332	0	0	159.982	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 con cómo 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.

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.

Securizadora Security S.A.
Registro N° 367

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.