

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2021 y 2020*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

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



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible	303.795	347.435
11.020	Valores negociables	105.804	112.549
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	891.134	926.423
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	891.134	926.423
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	46.394	76.129
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.347.127</b>	<b>1.462.536</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	5.466.592	6.534.150
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.466.592	6.534.150
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	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>5.466.592</b>	<b>6.534.150</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6.813.719</b>	<b>7.996.686</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	10.122	10.638
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.520	4.522
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	121.284	109.995
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.103	38.049
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	508.339	601.446
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>651.764</b>	<b>766.772</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.675.050	13.219.612
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>12.675.050</b>	<b>13.219.612</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.989.698)	(5.544.001)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.989.698)	(5.544.001)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(523.397)	(445.697)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(6.513.095)</b>	<b>(5.989.698)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6.813.719</b>	<b>7.996.686</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		451.645	501.921
35.120	Intereses por inversiones		322	345
35.130	Reajustes por activos securitizados		429.612	209.120
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		1.365	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>882.944</b>	<b>711.386</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(51.506)	(54.270)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(22.026)	(21.806)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.370)	(1.406)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.852)	(1.848)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.559)	(5.545)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(799.114)	(826.546)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(844.886)	(366.862)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(28.554)	(28.947)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(57.858)	(2.569)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.812.725)</b>	<b>(1.309.799)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		406.384	152.716
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(523.397)</b>	<b>(445.697)</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General No 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros 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 déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.991,74 y \$29.070,33, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 10.122 (M\$ 10.638 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 2021 y 2020, en el periodo que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>Indice de reajustabilidad</b>	<b>M\$ 2021</b>	<b>M\$ 2020</b>
Activos no monetarios	UF	1.017	429
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	29.257	6.535
Déficit acumulados	IPC	376.110	145.752
<b>Totales</b>		<b>406.384</b>	<b>152.716</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Institución</b>	<b>Moneda</b>	<b>Total M\$ 2021</b>	<b>Total M\$ 2020</b>
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Security Plus	\$	105.804	112.549
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
<b>Total</b>		<b>105.804</b>	<b>112.549</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	82	92	26.089	25.793
4 o más	4	4	2.884	5.573
<b>Totales</b>	<b>86</b>	<b>96(a)</b>	<b>28.973</b>	<b>31.366</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 379 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2021 (420 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2g, que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 9,89% 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 13 meses (25 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	867.899	880.412	5.324.056	6.209.628	6.191.955	7.090.040	9,89
Aj. Tasa valorización	23.235	46.011	142.536	324.522	165.771	370.533	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>891.134</b>	<b>926.423</b>	<b>5.466.592</b>	<b>6.534.150</b>	<b>6.357.726</b>	<b>7.460.573</b>	

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b> <b>2021</b>	<b>M\$</b> <b>2020</b>
Bienes recuperados por leasing (a)	16.409	16.423
Activos securitizados en mora (b)	28.973	31.366
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.012	28.340
<b>Totales</b>	<b>46.394</b>	<b>76.129</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.

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b> <b>2021</b>	<b>M\$</b> <b>2020</b>
Administración primaria (a)	4.698	5.210
Administración maestra (b)	5.424	5.428
<b>Totales</b>	<b>10.122</b>	<b>10.638</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con 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 con el 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 31 de diciembre 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b> <b>2021</b>	<b>M\$</b> <b>2020</b>
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.103	9.374
Otros	-	28.675
<b>Totales</b>	<b>5.103</b>	<b>38.049</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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.

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2021	M\$ 2020	Coloc.en Chile o en el extranjero
367-23-02-04	BSECS-6A1	10.403	UF	5,5%	01-04-2023	trim.	326.758	370.428	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	9.633	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	302.865	341.013	nacional
Obligaciones por prepago							(121.284)	(109.995)	
<b>Total porción corto plazo</b>							<b>508.339</b>	<b>601.446</b>	
Bonos largo plazo									
367-23-02-04	BSECS-6A1	4.899	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	153.869	503.462	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	156.850	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	4.931.208	5.569.927	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	90.301	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	2.841.658	2.675.507	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	150.890	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	4.748.315	4.470.716	nacional
<b>Total largo plazo</b>							<b>12.675.050</b>	<b>13.219.612</b>	

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 con 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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021 M\$		2020 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.613.588)	-	(5.059.276)	-
Revalorización de excedentes	(376.110)	-	(136.600)	-
Déficit del ejercicio	-	(523.397)	-	(417.711)
<b>Saldo final</b>	<b>(5.989.698)</b>	<b>(523.397)</b>	<b>(5.195.876)</b>	<b>(417.711)</b>
Saldo actualizado	-	-	(5.544.001)	(445.697)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre 2021 y 2020, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	(1.541)	(959)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(56.317)	(1.610)
<b>Totales</b>	<b>(57.858)</b>	<b>(2.569)</b>

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	1.365	-
<b>Totales</b>	<b>1.365</b>	<b>-</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

El detalle al 31 de diciembre 2021 y 2020, es el siguiente:

		M\$ 2021	M\$ 2020
<b>Gastos devengados</b>			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(29.705)	(32.523)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(21.801)	(21.747)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.559)	(5.545)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.852)	(1.848)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.370)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(22.026)	(21.806)
<b>Totales</b>		<b>(82.313)</b>	<b>(84.875)</b>

<b>Institución</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Oportunidad</b>	<b>Cálculo</b>
(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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>M\$ 2021</b>	<b>M\$ 2020</b>
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	303.795	347.435
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.804	112.549
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	891.134	926.423
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	46.394	76.129
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.466.592	6.534.150
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	455.993	536.113
	\$REAJUSTABLES	6.357.726	7.460.573
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.813.719</b>	<b>7.996.686</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.122	10.638
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.520	4.522
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	121.284	109.995
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.103	38.049
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	508.339	601.446
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	126.387	148.044
	\$REAJUSTABLES	525.377	618.728
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>651.764</b>	<b>766.772</b>

**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	153.869	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	153.869
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	1.125.792	5,9%	3.805.416	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	4.931.208
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.841.658	6,3%	2.841.658
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.748.315	6,3%	4.748.315
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.279.661</b>		<b>3.805.416</b>				<b>7.589.973</b>		<b>12.675.050</b>

  

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	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	503.462	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	503.462
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	749.167	5,9%	4.820.759	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	5.569.926
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.675.507	6,3%	2.675.507
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.470.717	6,3%	4.470.717
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.252.629</b>		<b>4.820.759</b>				<b>7.146.224</b>		<b>13.219.612</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.534	14.302	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	274.261	333.133	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	105.804	112.549	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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la Sociedad Securitizadora, no ha 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 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

Al 31 de diciembre 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 de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$ 274.215.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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	379
Saldo Insoluto Total	19.887.580	6.150.063
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.310	22.025
Tasa de Originacion	10,23%	9,89%
Plazo Transcurrido	18	225
Plazo Remanente	215	13
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	31,13%

### 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	379

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	9.963.844	474.236	643	252	228	48	5,50%
BSECS-6AA1	14.023.762	5.159.598	905	344	258	48	5,90%
BSECS-6B1	960.744	2.798.585	155	155	258	48	6,30%
BSECS-6C1	1.605.372	4.676.344	259	259	258	48	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	5.277.676	5.329.185	5.147.015	5.192.635	4.942.067	5.151.757	4.918.513	4.984.649	5.014.711	4.988.957	4.809.391	4.830.590	4.653.410
1 cuota en mora	954.763	831.911	977.263	857.448	945.186	747.149	1.011.725	731.808	758.585	708.378	853.636	614.256	735.279
2 cuota en mora	454.711	545.734	470.981	392.665	414.700	448.636	273.006	564.360	411.570	367.562	390.403	592.531	532.128
3 cuota en mora	259.928	164.969	239.473	169.742	220.599	137.975	148.636	77.324	152.510	132.707	139.184	78.254	171.229
4 cuota en mora	15.155	25.599	-	44.690	31.426	5.671	118.977	17.665	-	80.114	60.620	66.043	32.417
5 cuota en mora	-	-	-	-	20.950	20.950	-	46.550	-	-	-	15.899	25.599
6 y mas cuotas en mora(1)	64.618	64.618	64.618	64.618	51.384	27.056	-	-	-	-	-	-	-
Activos en liquidación	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314
<b>TOTAL</b>	<b>7.026.850</b>	<b>6.962.015</b>	<b>6.899.350</b>	<b>6.721.798</b>	<b>6.626.313</b>	<b>6.539.195</b>	<b>6.470.858</b>	<b>6.422.356</b>	<b>6.337.377</b>	<b>6.277.718</b>	<b>6.253.234</b>	<b>6.197.573</b>	<b>6.150.063</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	75,11%	76,55%	74,60%	77,25%	74,58%	78,78%	76,01%	77,61%	79,13%	79,47%	76,91%	77,94%	75,66%
1 cuota en mora	13,59%	11,95%	14,16%	12,76%	14,26%	11,43%	15,64%	11,39%	11,97%	11,28%	13,65%	9,91%	11,96%
2 cuota en mora	6,47%	7,84%	6,83%	5,84%	6,26%	6,86%	4,22%	8,79%	6,49%	5,86%	6,24%	9,56%	8,65%
3 cuota en mora	3,70%	2,37%	3,47%	2,53%	3,33%	2,11%	2,30%	1,20%	2,41%	2,11%	2,23%	1,26%	2,78%
4 cuota en mora	0,22%	0,37%	0,00%	0,66%	0,47%	0,09%	1,84%	0,28%	0,00%	1,28%	0,97%	1,07%	0,53%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	0,32%	0,00%	0,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,92%	0,93%	0,94%	0,96%	0,78%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	324	327	314	322	310	325	307	310	313	309	301	300	293
1 cuota en mora	56	49	59	49	55	40	58	44	42	41	45	34	42
2 cuota en mora	26	29	26	22	25	26	15	28	24	21	26	37	29
3 cuota en mora	10	9	13	8	11	7	8	7	9	9	7	6	11
4 cuota en mora	1	1	0	4	2	1	7	1	0	4	4	2	3
5 cuota en mora	0	0	0	0	1	1	0	2	0	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>420</b>	<b>418</b>	<b>415</b>	<b>408</b>	<b>406</b>	<b>401</b>	<b>395</b>	<b>392</b>	<b>388</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>380</b>	<b>379</b>

(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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	77,14%	78,23%	75,66%	78,92%	76,35%	81,05%	77,72%	79,08%	80,67%	80,47%	78,59%	78,95%	77,31%
1 cuota en mora	13,33%	11,72%	14,22%	12,01%	13,55%	9,98%	14,68%	11,22%	10,82%	10,68%	11,75%	8,95%	11,08%
2 cuota en mora	6,19%	6,94%	6,27%	5,39%	6,16%	6,48%	3,80%	7,14%	6,19%	5,47%	6,79%	9,74%	7,65%
3 cuota en mora	2,38%	2,15%	3,13%	1,96%	2,71%	1,75%	2,03%	1,79%	2,32%	2,34%	1,83%	1,58%	2,90%
4 cuota en mora	0,24%	0,24%	0,00%	0,98%	0,49%	0,25%	1,77%	0,26%	0,00%	1,04%	1,04%	0,53%	0,79%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,25%	0,00%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,71%	0,72%	0,72%	0,74%	0,49%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,24%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
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 diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 24,89% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 1,14%. Estos índices al cierre de diciembre de 2021 están en 24,34% y 0,94% 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	19.122	39.050	42.242	152.851	47.076	99.917	47.417	6.849	48.533	39.452	4.308	35.486	27.676
Total Prepagos	19.122	39.050	42.242	152.851	47.076	99.917	47.417	6.849	48.533	39.452	4.308	35.486	27.676
Prepagos Acumulados	6.138.618	6.177.667	6.219.909	6.372.760	6.419.837	6.519.754	6.567.171	6.574.021	6.622.554	6.662.006	6.666.314	6.701.800	6.729.475

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%	0,24%	0,50%	0,24%	0,03%	0,24%	0,20%	0,02%	0,18%	0,14%
Total Prepagos	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%	0,24%	0,50%	0,24%	0,03%	0,24%	0,20%	0,02%	0,18%	0,14%
Prepagos Acumulados	30,87%	31,06%	31,28%	32,04%	32,28%	32,78%	33,02%	33,06%	33,30%	33,50%	33,52%	33,70%	33,84%

## **I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

Prepago	Numero de Activos												
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	1	3	6	2	4	6	1	3	4	1	3	1
Total Prepagos	3	1	3	6	2	4	6	1	3	4	1	3	1
Prepagos Acumulados	292	293	296	302	304	308	314	315	318	322	323	326	327

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%	0,22%	0,44%	0,66%	0,11%	0,33%	0,44%	0,11%	0,33%	0,11%
Total Prepagos	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%	0,22%	0,44%	0,66%	0,11%	0,33%	0,44%	0,11%	0,33%	0,11%
Prepagos Acumulados	32,23%	32,34%	32,67%	33,33%	33,55%	34,00%	34,66%	34,77%	35,10%	35,54%	35,65%	35,98%	36,09%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	11,38%	9,00%	10,25%	9,47%	9,12%	9,96%	11,05%	10,48%	9,98%	10,46%	11,63%	9,89%	9,40%
Plazo Transcurrido	206	212	214	217	218	220	216	220	223	221	215	221	222
Plazo Remanente	32	26	24	21	20	18	22	18	15	17	23	17	16

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

A diciembre de 2020 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 30,87% y a diciembre de 2021 fue de un 33,84% obteniendo un alza de 2,97% 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.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis y aquellos fondos productos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al contrato de emisión.

### **I.6 Activos en incumplimiento**

#### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	149.741	118.654	118.521	103.088	102.514	60.455	55.785	55.785	55.785	55.785	55.785	102.089	127.186
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314
Activos Liquidados	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644

#### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,75%	0,60%	0,60%	0,52%	0,52%	0,30%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	0,51%	0,64%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	9	8	8	7	7	4	3	3	3	3	3	5	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,99%	0,88%	0,88%	0,77%	0,77%	0,44%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,55%	0,77%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%

#### **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 diciembre de 2020 los casos en proceso judicial alcanzaron un 0,75% y a diciembre 2021 fue de un 0,64% 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**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,95%	9,95%	9,94%	9,95%	9,95%	9,94%	9,93%	9,92%	9,92%	9,91%	9,90%	9,90%	9,89%
Relación Deuda/Garantía	32,10%	31,69%	31,91%	31,35%	31,73%	31,67%	31,78%	31,50%	31,07%	31,52%	31,49%	31,49%	31,13%
Plazo Transcurrido	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225
Plazo Remanente	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13

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

La relación deuda garantía está en 32,10% a diciembre de 2020 y el mismo indicador a diciembre 2021 llega a un 31,13%. 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**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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	6.683.442	6.446.242	6.446.242	6.446.242	6.194.086	6.194.086	6.194.086	5.829.166	5.829.166	5.829.166	5.633.850	5.633.850	5.633.850
Saldo Insoluto Total	13.715.383	13.586.411	13.586.411	13.586.411	13.444.149	13.444.149	13.444.149	13.190.816	13.190.816	13.190.816	13.108.803	13.108.803	13.108.803
Valor Par Preferente	6.779.076	6.477.023	6.507.794	6.538.566	6.223.661	6.253.250	6.282.840	5.293.977	5.319.327	5.344.677	5.660.789	8.113.595	5.714.700
Valor Par Total	13.919.238	13.653.841	13.721.244	13.788.647	13.510.909	13.577.694	13.644.479	13.256.464	13.322.100	13.387.735	13.174.067	14.432.502	13.304.675

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,71	1,71	1,71
Razón Tasas	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,67
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,05	1,08	1,07	1,04	1,07	1,06	1,04	1,10	1,09	1,08	1,11	1,10	1,09
Razón Activos/Pasivos Total	0,51	0,51	0,51	0,49	0,49	0,49	0,48	0,49	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,12	1,09	1,08	1,08	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,10	1,12	1,12	1,11
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,86	0,83	0,81	0,84	0,83	0,88	0,85	0,86	0,88	0,88	0,86	0,87	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 0,86 en diciembre de 2020, llegando a 0,85 diciembre 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**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.806	51.285	42.226	44.681	44.363	47.039	43.605	44.030	43.468	36.277	40.877	40.843	40.466
Ingresos deudores morosos	27.209	33.950	22.402	32.395	28.574	33.001	22.601	28.867	24.779	22.308	32.702	32.273	25.612
Ingresos por prepago	19.362	38.968	42.137	134.619	29.383	57.704	47.702	6.859	64.570	39.338	15.988	39.962	27.613

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.445	13.259	1.127	37.780	8.885	13.713	11.387	41.851	643	9.626	6.679	17.298	11.529
Pago Ordinario de Capital	0	85.132	0	0	84.327	0	0	83.445	0	0	80.147	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	95.458	0	0	92.010	0	0	88.635	0	0	82.811	0	0
Prepagos Preferentes	0	151.602	0	0	166.884	0	0	280.925	0	0	113.317	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.

## **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.