

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	31-03-2021	31-03-2020
11.010	Disponible	411.855	369.315
11.020	Valores negociables	105.491	77.681
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	846.574	940.505
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	846.574	940.505
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	87.221	71.773
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.451.141	1.459.274
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	5.875.689	6.758.033
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.875.689	6.758.033
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	5.875.689	6.758.033
10.000	TOTAL ACTIVOS	7.326.830	8.217.307
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2021	31-03-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.941	12.957
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.858	6.858
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	325	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	437	436
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.311	1.311
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	214.133	125.248
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	10.877	8.114
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	444.087	592.617
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	687.969	747.856
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.419.914	12.819.146
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	12.419.914	12.819.146
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.680.951)	(5.258.145)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.680.951)	(5.258.145)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(100.102)	(91.550)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(5.781.053)	(5.349.695)
20.000	TOTAL PASIVOS	7.326.830	8.217.307

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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
		31-03-2021	31-03-2020
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	120.689	132.226
35.120	Intereses por inversiones	9	211
35.130	Reajustes por activos securitizados	76.629	78.820
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	197.327	211.257
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(12.419)	(13.029)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.170)	(5.187)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(325)	(316)
35.225	Remuneración banco pagador	(437)	(438)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.311)	(1.317)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(191.789)	(198.499)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(142.233)	(134.500)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(11.130)	(9.106)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(149)	1.662
35.200	TOTAL DE GASTOS	(364.963)	(360.730)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	67.534	57.923
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(100.102)	(91.550)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de marzo de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,2	1,1

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$29.394,77 y \$28.597,46, al 31 de marzo 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 ejercicio.

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 marzo 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 marzo 2021 y 2020

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$9.941 (M\$12.957 al 31 de marzo 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 marzo 2021 y 2020, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de marzo 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 recuperado, 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 marzo 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	171	156
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	-	557
Déficit acumulados	IPC	67.363	57.212
Totales		67.534	57.925

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 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	2020
Fondos Mutuos Security f	\$	105.491	77.681
Total		105.491	77.681

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	79	137	21.037	38.337
4 o más	7	17	7.433	16.002
Totales	86	154(a)	28.470	54.339

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 415 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de marzo de 2021 (420 al 31 de marzo 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 9,93% 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 22 meses (37 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	809.185	878.762	5.616.186	6.314.368	6.425.371	7.193.130	9,93
Aj. Tasa valorización	37.389	61.743	259.503	443.665	296.892	505.408	6,69
Prov. Activos securitizado	-	-	-	-	-	-	
Totales	846.574	940.505	5.875.689	6.758.033	6.722.263	7.698.538	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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 marzo 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	15.564	15.565
Activos securitizados en mora (b)	28.470	54.339
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	43.187	1.869
Totales	87.221	71.773

- 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 marzo 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)	4.797	7.813
Administración maestra (b)	5.144	5.144
Totales	9.941	12.957

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	9.781	8.114
Otros	1.096	-
Totales	10.877	8.114

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 marzo 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		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	342.569	375.454	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	315.651	342.412	nacional
Obligaciones por prepago								(214.133)	(125.249)	
Total porción corto plazo								444.087	592.617	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	Trim	391.717	744.068	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	Trim	5.151.705	5.605.393	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	76.336	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	2.574.528	2.422.234	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	127.554	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	4.301.964	4.047.451	nacional
Total largo plazo								12.419.914	12.819.146	

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 ejercicio, 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 marzo 2021 y 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo 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	(67.363)	-	(55.652)	-
Déficit del ejercicio	-	(100.102)	-	(89.057)
Saldo final	(5.680.951)	(100.102)	(5.114.928)	(89.057)
Saldo actualizado	-	-	(5.258.145)	(91.550)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	471	(661)
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(620)	(1.002)
Totales	(149)	(1.663)

(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 marzo 2021 y 2020, este rubro no tuvo movimientos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2021 y 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(7.275)	(7.863)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.144)	(5.167)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.311)	(1.317)
Remuneración banco pagador	(4)	(437)	(438)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(325)	(316)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.170)	(5.187)
Totales		(19.662)	(20.288)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 2021 y 2020

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	411.855	369.315
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.491	77.681
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	846.574	940.505
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	87.221	71.773
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.875.689	6.758.033
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	604.567	518.769
	\$REAJUSTABLES	6.722.263	7.698.538
TOTAL ACTIVOS		7.326.830	8.217.307

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.941	12.957
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.858	6.858
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	437	436
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.311	1.311
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	214.133	125.248
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.877	8.114
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	444.087	592.617
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	225.010	133.362
	\$REAJUSTABLES	462.959	614.494
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		687.969	747.856

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	391.717	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	391.717
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	726.476	5,9%	4.425.229	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	5.151.705
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.574.528	6,3%	2.574.528
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.301.964	6,3%	4.301.964
Total pasivo largo plazo		1.118.193		4.425.229		-		6.876.492		12.419.914

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	665.751	5,5%	78.317	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	744.068
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	628.657	5,9%	2.050.217	5,9%	2.926.519	5,9%	-	5,9%	5.605.393
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.422.234	6,3%	2.422.234
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.047.451	6,3%	4.047.451
Total pasivo largo plazo		1.294.408		2.128.534		2.926.519		6.469.685		12.819.146

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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	85.066	38.099	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	326.789	331.215	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	105.491	77.681	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2021 y 2020

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

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 a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2021 y 2020

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$ 326.742..

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.

A juicio de la Administración entre el 1 de Abril de 2021 y la fecha de emisión (30 de abril) 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

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	408
Saldo Insoluto Total	18.862.795	6.375.432
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.058	20.531
Tasa de Originación	10,23%	9,95%
Plazo Transcurrido	18	216
Plazo Remanente	215	22
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	31,35%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	408

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	9.450.419	724.522	643	276	228	57	5,50%
BSECS-6AA1	13.301.133	5.389.560	905	378	258	57	5,90%
BSECS-6B1	911.238	2.535.505	155	155	258	57	6,30%
BSECS-6C1	1.522.649	4.236.756	259	259	258	57	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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	4.548.782	4.503.778	4.682.910	4.283.406	4.721.476	5.326.244	5.295.850	5.183.973	5.146.877	5.005.724	5.054.578	4.881.795	4.925.064
1 cuota en mora	1.235.256	1.084.961	896.629	1.226.085	1.018.058	704.769	727.491	968.940	756.386	905.565	789.044	926.905	813.265
2 cuota en mora	732.165	737.309	698.567	681.724	455.325	617.614	467.054	382.749	565.203	431.280	517.613	446.712	372.432
3 cuota en mora	356.853	435.248	448.388	497.771	508.294	81.159	197.915	123.752	116.874	246.534	156.468	227.133	160.995
4 cuota en mora	109.701	130.630	105.145	88.919	69.019	96.062	81.306	20.253	20.723	14.374	24.280	-	42.387
5 cuota en mora	35.009	46.708	49.295	74.045	51.147	26.602	-	54.762	41.153	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	110.436	104.087	142.741	152.765	149.090	71.547	47.531	42.123	61.288	61.288	61.288	61.288	61.288
Activos en liquidación	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164
TOTAL	7.128.202	7.042.722	7.023.675	7.004.715	6.972.410	6.923.997	6.817.147	6.776.553	6.708.504	6.664.764	6.603.271	6.543.834	6.375.432

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	63,81%	63,95%	66,67%	61,15%	67,72%	76,92%	77,68%	76,50%	76,72%	75,11%	76,55%	74,60%	77,25%
1 cuota en mora	17,33%	15,41%	12,77%	17,50%	14,60%	10,18%	10,67%	14,30%	11,28%	13,59%	11,95%	14,16%	12,76%
2 cuota en mora	10,27%	10,47%	9,95%	9,73%	6,53%	8,92%	6,85%	5,65%	8,43%	6,47%	7,84%	6,83%	5,84%
3 cuota en mora	5,01%	6,18%	6,38%	7,11%	7,29%	1,17%	2,90%	1,83%	1,74%	3,70%	2,37%	3,47%	2,53%
4 cuota en mora	1,54%	1,85%	1,50%	1,27%	0,99%	1,39%	1,19%	0,30%	0,31%	0,22%	0,37%	0,00%	0,66%
5 cuota en mora	0,49%	0,66%	0,70%	1,06%	0,73%	0,38%	0,00%	0,81%	0,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,55%	1,48%	2,03%	2,18%	2,14%	1,03%	0,70%	0,62%	0,91%	0,92%	0,93%	0,94%	0,96%
Activos en liquidación	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%
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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	289	283	293	277	300	336	338	333	327	324	327	314	322
1 cuota en mora	73	70	59	72	60	46	45	57	48	56	49	59	49
2 cuota en mora	44	44	42	41	30	32	26	23	33	26	29	26	22
3 cuota en mora	20	25	25	28	26	6	11	6	7	10	9	13	8
4 cuota en mora	8	7	7	5	6	7	4	2	2	1	1	0	4
5 cuota en mora	2	3	3	5	4	2	0	2	3	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	7	7	9	10	9	4	4	3	3	3	3	3	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	443	439	438	438	435	433	428	426	423	420	418	415	408

(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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	65,24%	64,46%	66,89%	63,24%	68,97%	77,60%	78,97%	78,17%	77,30%	77,14%	78,23%	75,66%	78,92%
1 cuota en mora	16,48%	15,95%	13,47%	16,44%	13,79%	10,62%	10,51%	13,38%	11,35%	13,33%	11,72%	14,22%	12,01%
2 cuota en mora	9,93%	10,02%	9,59%	9,36%	6,90%	7,39%	6,07%	5,40%	7,80%	6,19%	6,94%	6,27%	5,39%
3 cuota en mora	4,51%	5,69%	5,71%	6,39%	5,98%	1,39%	2,57%	1,41%	1,65%	2,38%	2,15%	3,13%	1,96%
4 cuota en mora	1,81%	1,59%	1,60%	1,14%	1,38%	1,62%	0,93%	0,47%	0,47%	0,24%	0,24%	0,00%	0,98%
5 cuota en mora	0,45%	0,68%	0,68%	1,14%	0,92%	0,46%	0,00%	0,47%	0,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,58%	1,59%	2,05%	2,28%	2,07%	0,92%	0,93%	0,70%	0,71%	0,71%	0,72%	0,72%	0,74%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	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 marzo de 2020, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 36,19% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 3,58%. Estos índices al cierre de marzo de 2021 están en 22,75% y 1,62% 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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	54.909	66.403	-	-	5.173	23.722	87.449	21.164	48.560	18.137	37.037	40.065	144.975
Total Prepagos	4.556	66.403	-	-	5.173	23.722	87.449	21.164	48.560	18.137	37.037	40.065	144.975
Prepagos Acumulados	5.551.693	5.618.096	5.618.096	5.618.096	5.623.270	5.646.991	5.734.441	5.755.605	5.804.165	5.822.302	5.859.339	5.899.404	6.044.379

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,29%	0,35%	0,00%	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%	0,11%	0,26%	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%
Total Prepagos	0,29%	0,35%	0,00%	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%	0,11%	0,26%	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%
Prepagos Acumulados	29,43%	29,78%	29,78%	29,78%	29,81%	29,94%	30,40%	30,51%	30,77%	30,87%	31,06%	31,28%	32,04%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	4	0	0	1	1	5	2	3	3	1	3	6
Total Prepagos	2	4	0	0	1	1	5	2	3	3	1	3	6
Prepagos Acumulados	273	277	277	277	278	279	284	286	289	292	293	296	302

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,22%	0,44%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%	0,22%	0,33%	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%
Total Prepagos	0,22%	0,44%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%	0,22%	0,33%	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%
Prepagos Acumulados	30,13%	30,57%	30,57%	30,57%	30,68%	30,79%	31,35%	31,57%	31,90%	32,23%	32,34%	32,67%	33,33%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Tasa de Originación	9,27%	9,73%	0,00%	0,00%	11,88%	9,57%	9,90%	10,48%	10,17%	11,38%	9,00%	10,25%	9,47%
Plazo Transcurrido	205	204	-	-	203	208	211	208	212	206	212	214	217
Plazo Remanente	33	34	-	-	35	30	27	30	26	32	26	24	21

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

A marzo de 2020 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 29,43% y a marzo de 2021 fue de un 32,04% obteniendo un alza de 2,61% 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
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	243.022	283.504	341.765	371.890	423.723	259.345	164.260	163.861	123.740	142.025	112.540	112.414	97.776
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164	21.164
Activos Liquidados	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745	2.832.745

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	1,29%	1,50%	1,81%	1,97%	2,25%	1,37%	0,87%	0,87%	0,66%	0,75%	0,60%	0,60%	0,52%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	14	16	21	23	25	16	11	11	9	9	8	8	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	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	1,55%	1,77%	2,32%	2,54%	2,76%	1,77%	1,21%	1,21%	0,99%	0,99%	0,88%	0,88%	0,77%
Activos en Proceso de Liquidación	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 marzo de 2020 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,29% y a marzo 2021 fue de un 0,52% 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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,99%	9,99%	9,98%	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%	9,96%	9,95%	9,95%	9,95%	9,94%	9,95%
Relación Deuda/Garantía	36,08%	35,01%	34,39%	34,13%	34,06%	33,64%	33,30%	33,01%	32,50%	32,10%	31,69%	31,91%	31,35%
Plazo Transcurrido	203	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216
Plazo Remanente	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22

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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-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	6.967.017	6.735.434	6.735.434	6.735.434	6.586.998	6.586.998	6.586.998	6.339.052	6.339.052	6.339.052	6.114.074	6.114.074	6.114.074
Saldo Insoluto Total	13.337.896	13.204.367	13.204.367	13.204.367	13.155.494	13.155.494	13.155.494	13.008.645	13.008.645	13.008.645	12.886.319	12.886.319	12.886.319
Valor Par Preferente	7.138.275	6.851.692	6.860.004	6.855.328	6.618.385	6.649.785	6.681.184	6.369.280	6.399.519	6.429.758	6.143.269	7.695.511	6.201.641
Valor Par Total	13.672.904	13.434.691	13.453.371	13.446.557	13.220.581	13.285.679	13.350.777	13.073.082	13.137.539	13.201.995	12.950.274	13.688.811	13.078.133

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
Razón Tasas	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,02	1,05	1,04	1,04	1,06	1,05	1,03	1,07	1,06	1,05	1,08	1,07	1,04
Razón Activos/Pasivos Total	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,52	0,51	0,51	0,51	0,49
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,04	1,06	1,05	1,05	1,06	1,06	1,05	1,11	1,11	1,12	1,09	1,08	1,08
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,67	0,68	0,71	0,65	0,72	0,81	0,82	0,86	0,87	0,86	0,83	0,81	0,84

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 0,67 en marzo de 2020, llegando a 0,84 en marzo 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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	43.193	34.641	30.589	37.439	42.298	44.563	44.087	46.235	44.229	42.497	48.642	40.050	42.378
Ingresos deudores morosos	33.434	22.510	37.142	41.655	40.464	48.885	34.533	31.405	23.048	25.807	32.201	21.247	30.726
Ingresos por prepago	54.982	67.115	-	-	5.172	23.713	87.369	21.135	48.280	18.365	36.960	39.965	127.682

I.10.2 Egresos

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	4.055	1.218	0	30.007	8.145	6.794	8.628	13.320	20.357	2.319	12.576	1.069	35.834
Pago Ordinario de Capital	83.238	0	0	0	81.901	0	0	77.662	0	0	80.746	0	0
Pago Ordinario de Interes	100.529	0	0	0	96.352	0	0	97.823	0	0	90.539	0	0
Prepagos Preferentes	150.727	0	0	0	66.680	0	0	165.120	0	0	143.790	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.