

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe  
de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Sociedad Administradora del  
Patrimonio Separado BSECS-6

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 Securitizadora Security S.A., Sociedad Administradora del Patrimonio Separado BSECS-6, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea 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 de 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 de la entidad 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 de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, 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.

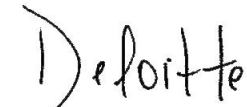
## Opinión

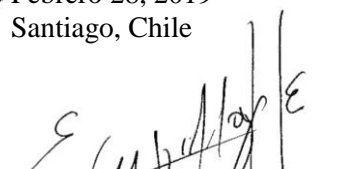
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Patrimonio Separado BSECS-6 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de determinación de excedentes de sus operaciones por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## Otros Asuntos

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

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados sobre la base de empresa en marcha, considerando que la Sociedad Administradora posee estrategias y planes para ejecutar su plan de negocio.

  
Febrero 28, 2019  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza  
RUT: 12.440.157-7

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>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
11.010	Disponible		349.175	507.632
11.020	Valores negociables		61.896	81.129
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		896.904	1.040.357
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		896.904	1.040.357
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		72.413	109.261
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.380.388</b>	<b>1.738.379</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.207.439	7.852.538
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.207.439	7.852.538
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>7.207.439</b>	<b>7.852.538</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.587.827</b>	<b>9.590.917</b>

<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.421	7.575
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.020	4.017
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		-	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		410	410
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.230	1.229
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		59.330	91.206
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.727	9.515
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		649.001	677.716
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>732.139</b>	<b>792.054</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.441.682	13.028.452
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>12.441.682</b>	<b>13.028.452</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.229.589)	(3.924.017)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.229.589)	(3.924.017)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio		(356.405)	(305.572)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.585.994)</b>	<b>(4.229.589)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.587.827</b>	<b>9.590.917</b>

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

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

		<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>	<b>01-01-2017 31-12-2017</b>
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		541.477	602.310
35.120	Intereses por inversiones		2.867	3.687
35.130	Reajustes por activos securitizados		239.582	159.357
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		1.760	13.400
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>785.686</b>	<b>778.754</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(51.637)	(53.217)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(19.400)	(19.371)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.501)	(1.555)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.643)	(1.644)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.928)	(4.931)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(775.190)	(805.672)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(370.555)	(232.388)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.775)	(22)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(22.142)	(32.206)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(15.339)	(10.052)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.264.110)</b>	<b>(1.161.058)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		122.019	76.732
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(356.405)</b>	<b>(305.572)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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 diciembre de 2018 y 2017.

**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 diciembre de 2017, 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.

<b>Porcentaje de actualización</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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 \$27.565,79 y \$26.798,14, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 diciembre de 2018 y 2017. 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 2018 y 2017

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.421 (M\$7.575 al 31 de diciembre de 2017), 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 de 2018 y 2017, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2018	2017
Activos no monetarios	UF	1.104	737
Cuentas de resultado	IPC	5.713	2.829
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	115.203	73.166
<b>Totales</b>		<b>122.019</b>	<b>76.732</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2018	2017
Fondos Security Plus	\$	61.896	81.129
<b>Totales</b>		<b>61.896</b>	<b>81.129</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios M\$		Monto M\$	
	2018	2017	2018	2017
1 a 3	108	143	30.120	37.299
4 o más	16	9	14.203	7.455
<b>Totales</b>	<b>124</b>	<b>152 (a)</b>	<b>44.324</b>	<b>44.754</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 471 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2018 (500 al 31 de diciembre 2017), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 49 meses (60 en 2017).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor par	816.730	931.679	6.563.170	7.032.241	7.379.900	7.963.920	10,23
Aj. Tasa valorización	80.174	108.678	644.269	820.297	724.443	928.975	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>896.904</b>	<b>1.040.357</b>	<b>7.207.439</b>	<b>7.852.538</b>	<b>8.104.343</b>	<b>8.892.895</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Bienes recuperados por leasing (a)	26.304	62.784
Activos securitizados en mora (b)	44.324	44.754
Otros	1.785	1.723
<b>Totales</b>	<b>72.413</b>	<b>109.261</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 recuperado histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Administración primaria (a)	2.597	2.754
Administración maestra (b)	4.824	4.821
<b>Totales</b>	<b>7.421</b>	<b>7.575</b>

- (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 diciembre de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Facturas por pagar	990	-
Seguros	6.378	9.010
Otros	3.359	505
<b>Totales</b>	<b>10.727</b>	<b>9.515</b>

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

**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 de 2018 y 2017, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2018	M\$ 2017	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	362.985	393.271	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	345.346	375.651	nacional
Obligaciones por prepago								(59.330)	(91.206)	
Total porción corto plazo								649.001	677.716	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	54.080	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.147.860	1.556.864	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	215.235	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	5.673.419	6.187.612	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	75.179	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.104.264	1.978.299	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	125.621	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.516.139	3.305.677	nacional
Total largo plazo								12.441.682	13.028.452	

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 diciembre 2018 y 2017

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2018		31-12-2017	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.114.386)	-	(3.745.964)	-
Revalorización de excedentes	(115.203)	-	(71.173)	-
Déficit del Ejercicio	-	(356.405)	-	(297.249)
Saldo final	(4.229.589)	(356.405)	(3.817.137)	(297.249)
Saldo actualizado	-	-	(3.924.017)	(305.572)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2018	2017
Legales y notariales	(a) (6.800)	(2.643)
Seguros	(a) (2.496)	(2.066)
Otros gastos	(a) (6.044)	(5.343)
Totales	(15.339)	(10.052)

(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 de 2018 y 2017, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2018	2017
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	-	8.034
Liberación de provisiones	1.760	5.366
Totales	1.760	13.400

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

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

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2018	2017
Remuneración administración primaria del activo	(1) (32.314)	(33.877)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (19.323)	(19.340)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.928)	(4.931)
Remuneración banco pagador	(4) (1.643)	(1.644)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.501)	(1.555)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (19.400)	(19.371)
<b>Totales</b>	<b>(79.109)</b>	<b>(80.718)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

**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 diciembre de 2018 y 2017, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2018	31-12-2017
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	349.175	507.632
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	61.896	81.129
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	896.904	1.040.357
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	72.413	109.261
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.207.439	7.852.538
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	483.484	698.022
	\$REAJUSTABLES	8.104.343	8.892.895
TOTAL ACTIVOS		8.587.827	9.590.917

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2018	31-12-2017
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.421	7.575
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.020	4.017
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	-	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	410	410
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.230	1.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	59.330	91.206
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.727	9.515
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	649.001	677.716
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	70.057	100.721
	\$REAJUSTABLES	662.082	691.333
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		732.139	792.054

**c) Pasivo largo plazo**

**31-12-2018**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	670.186	5,5%	477.674	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	1.147.860
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	634.043	5,9%	676.505	5,9%	4.362.871	5,9%	-	5,9%	5.673.419
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.104.264	6,3%	2.104.264
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.516.139	6,3%	3.516.139
Total pasivo largo plazo		1.304.229		1.154.179		4.362.871		5.620.403		12.441.682

**31-12-2017**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	726.101	5,5%	652.368	5,5%	178.395	5,5%	-	5,5%	1.556.864
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	689.682	5,9%	541.903	5,9%	4.956.027	5,9%	-	5,9%	6.187.612
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.978.299	6,3%	1.978.299
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.305.677	6,3%	3.305.677
Total pasivo largo plazo		1.415.783		1.194.271		5.134.422		5.283.976		13.028.452



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

## 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 de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	36.199	53.400	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	312.976	454.232	Cumple
Cuota de 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	61.896	81.129	Cumple

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

## Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 diciembre 2018 y 2017

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2017, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2017.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2018.

En noviembre de 2018 Fitch Rating aumento la clasificación de la serie preferente A1 de “A” a “A+”.

**Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la 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.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 13 láminas de securitización por M\$183.298 y M\$129.633, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión (28 de febrero) 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.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	471
Saldo Insoluto Total	17.689.128	7.305.348
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.623	18.953
Tasa de Originación	10,23%	10,04%
Plazo Transcurrido	18	188
Plazo Remanente	215	49
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	40,19%

### 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	471

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

## 1.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.862.401	1.490.758	643	321	228	51	5,50%
BSECS-6AA1	12.473.520	5.933.130	905	441	258	51	5,90%
BSECS-6B1	854.539	2.072.357	155	155	258	51	6,30%
BSECS-6C1	1.427.908	3.462.841	259	259	258	51	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación	Clasificación	Clasificación	Clasificación
	Inicial	Actual	Inicial	Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	A+
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB+
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	5.371.084	5.579.862	5.387.927	5.384.729	5.512.083	5.345.365	5.076.689	5.158.579	5.223.579	4.884.575	5.169.082	5.087.597	5.294.809
1 cuota en mora	1.217.553	1.169.989	1.247.683	1.361.006	1.152.112	1.249.668	1.430.646	1.215.651	1.227.284	1.474.467	1.221.964	1.175.102	876.234
2 cuota en mora	930.814	652.587	653.695	587.013	658.051	584.974	706.960	804.894	672.853	704.278	726.717	607.798	701.467
3 cuota en mora	228.548	260.748	302.204	224.193	188.771	297.352	177.150	188.137	156.105	191.362	174.106	319.405	204.952
4 cuota en mora	117.954	120.622	79.638	79.307	92.842	38.895	37.013	44.574	91.959	63.263	32.114	72.415	114.122
5 cuota en mora	16.760	64.561	64.118	61.058	27.841	46.421	30.664	14.059	15.657	44.574	22.962	-	37.793
6 y mas cuotas en mora(1)	-	16.575	54.773	74.869	84.544	58.026	101.073	78.645	67.812	76.275	53.009	75.971	75.971
Activos en liquidación	50.700	50.700	50.700	50.700	50.700	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399	28.399
<b>TOTAL</b>	<b>7.882.713</b>	<b>7.864.944</b>	<b>7.790.037</b>	<b>7.772.174</b>	<b>7.716.244</b>	<b>7.620.700</b>	<b>7.560.195</b>	<b>7.504.538</b>	<b>7.455.251</b>	<b>7.438.794</b>	<b>7.399.954</b>	<b>7.338.289</b>	<b>7.305.348</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	68,14%	70,95%	69,16%	69,28%	71,43%	70,14%	67,15%	68,74%	70,07%	65,66%	69,85%	69,33%	72,48%
1 cuota en mora	15,45%	14,88%	16,02%	17,51%	14,93%	16,40%	18,92%	16,20%	16,46%	19,82%	16,51%	16,01%	11,99%
2 cuota en mora	11,81%	8,30%	8,39%	7,55%	8,53%	7,68%	9,35%	10,73%	9,03%	9,47%	9,82%	8,28%	9,60%
3 cuota en mora	2,90%	3,32%	3,88%	2,88%	2,45%	3,90%	2,34%	2,51%	2,09%	2,57%	2,35%	4,35%	2,81%
4 cuota en mora	1,50%	1,53%	1,02%	1,02%	1,20%	0,51%	0,49%	0,59%	1,23%	0,85%	0,43%	0,99%	1,56%
5 cuota en mora	0,21%	0,82%	0,82%	0,79%	0,36%	0,61%	0,41%	0,19%	0,21%	0,60%	0,31%	0,00%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,21%	0,70%	0,96%	1,10%	0,76%	1,34%	1,05%	0,91%	1,03%	0,72%	1,04%	1,04%
Activos en liquidación	0,64%	0,64%	0,65%	0,65%	0,66%	0,37%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,39%	0,39%
<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												
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Al día	348	360	347	347	351	345	328	336	343	317	336	334	347
1 cuota en mora	75	71	80	90	80	79	90	77	81	90	79	76	58
2 cuota en mora	54	40	38	33	38	37	45	49	36	45	40	34	39
3 cuota en mora	14	16	19	14	12	18	11	12	11	12	13	18	11
4 cuota en mora	8	7	5	4	7	3	3	3	6	4	3	6	8
5 cuota en mora	1	5	5	4	3	4	3	1	1	3	1	0	4
6 y mas cuotas en mora(1)	0	1	4	6	5	4	7	6	5	5	3	4	4
Activos en liquidación	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>496</b>	<b>490</b>	<b>487</b>	<b>484</b>	<b>483</b>	<b>476</b>	<b>475</b>	<b>472</b>	<b>471</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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Al día	69,60%	72,00%	69,68%	69,68%	70,77%	70,41%	67,35%	69,42%	71,01%	66,60%	70,74%	70,76%	73,67%
1 cuota en mora	15,00%	14,20%	16,06%	18,07%	16,13%	16,12%	18,48%	15,91%	16,77%	18,91%	16,63%	16,10%	12,31%
2 cuota en mora	10,80%	8,00%	7,63%	6,63%	7,66%	7,55%	9,24%	10,12%	7,45%	9,45%	8,42%	7,20%	8,28%
3 cuota en mora	2,80%	3,20%	3,82%	2,81%	2,42%	3,67%	2,26%	2,48%	2,28%	2,52%	2,74%	3,81%	2,34%
4 cuota en mora	1,60%	1,40%	1,00%	0,80%	1,41%	0,61%	0,62%	0,62%	1,24%	0,84%	0,63%	1,27%	1,70%
5 cuota en mora	0,20%	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,82%	0,62%	0,21%	0,21%	0,63%	0,21%	0,00%	0,85%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,20%	0,80%	1,20%	1,01%	0,82%	1,44%	1,24%	1,04%	1,05%	0,63%	0,85%	0,85%
Activos en liquidación	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 27,52% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,11%. Estos índices al cierre de diciembre de 2017 estaban en 31,86% y 1,71% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	13.618	-	606	-	37.820	51.989	42.865	38.372	32.224	-	22.632	36.414	-
Total Prepagos	13.618	-	606	-	37.820	51.989	42.865	38.372	32.224	-	22.632	36.414	-
Prepagos Acumulados	4.759.446	4.759.446	4.760.052	4.760.052	4.797.873	4.849.862	4.892.727	4.931.098	4.963.323	4.963.323	4.985.954	5.022.368	5.022.368

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,29%	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,29%	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	26,91%	26,91%	26,91%	26,91%	27,12%	27,42%	27,66%	27,88%	28,06%	28,06%	28,19%	28,39%	28,39%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	1	0	2	2	2	2	1	0	1	3	0
Total Prepagos	1	0	1	0	2	2	2	2	1	0	1	3	0
Prepagos Acumulados	245	245	246	246	248	250	252	254	255	255	256	259	259

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,00%	0,11%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%
Total Prepagos	0,11%	0,00%	0,11%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%
Prepagos Acumulados	27,04%	27,04%	27,15%	27,15%	27,37%	27,59%	27,81%	28,04%	28,15%	28,15%	28,26%	28,59%	28,59%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	
Tasa de Originacion	10,46%	0,00%	13,24%	0,00%	9,82%	9,28%	9,50%	9,79%	9,00%	0,00%	9,54%	10,04%	0,00%
Plazo Transcurrido	179	-	174	-	183	182	183	184	187	-	187	187	-
Plazo Remanente	59	-	4	-	55	56	16	54	51	-	51	50	-

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

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

A diciembre de 2018 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 28,39% y a diciembre de 2017 fue de un 26,91% obteniendo un alza de 1,49% 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.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

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

A diciembre de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,93% y a diciembre 2017 fue de un 2,07% 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,06%	10,06%	10,06%	10,06%	10,05%	10,06%	10,06%	10,05%	10,06%	10,05%	10,05%	10,04%	10,04%
Relación Deuda/Garantía	43,05%	42,61%	42,02%	42,27%	41,90%	41,71%	41,30%	41,00%	41,12%	40,99%	40,78%	40,54%	40,19%
Plazo Transcurrido	177	177	178	179	180	181	182	184	185	186	187	187	188
Plazo Remanente	60	59	58	57	56	56	55	54	53	52	51	50	49

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

La relación deuda garantía está en 40,19% a diciembre de 2018 y el mismo indicador a diciembre 2017 llega a un 43,05%. 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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	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	8.399.343	8.064.295	8.064.295	8.064.295	7.884.636	7.884.636	7.884.636	7.619.011	7.619.011	7.619.011	7.423.888	7.423.888	7.423.888
Saldo Insoluto Total	13.606.490	13.351.585	13.351.585	13.351.585	13.253.304	13.253.304	13.253.304	13.070.308	13.070.308	13.070.308	12.959.085	12.959.085	12.959.085
Valor Par Preferente	8.518.744	8.102.516	8.140.743	8.178.970	7.922.035	7.959.428	7.996.821	7.655.170	7.691.321	7.727.472	7.459.124	7.494.367	7.538.632
Valor Par Total	13.806.038	13.416.953	13.482.306	13.547.659	13.318.264	13.383.200	13.448.135	13.134.437	13.198.555	13.262.673	13.022.732	13.086.373	13.165.770

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74
Razón Tasas	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,94	0,98	0,97	0,96	0,98	0,97	0,96	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00	0,99
Razón Activos/Pasivos Total	0,58	0,59	0,58	0,58	0,58	0,58	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,95	0,98	0,97	0,97	0,98	0,98	0,97	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,65	0,69	0,67	0,67	0,70	0,69	0,66	0,69	0,70	0,66	0,70	0,69	0,72

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

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,65 en diciembre de 2017 a 0,72 en diciembre 2018.

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-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	45.904	47.045	45.366	45.582	35.966	47.508	44.402	45.780	44.627	41.621	43.535	45.915	42.339
Ingresos deudores morosos	31.966	31.622	31.574	33.443	28.595	46.324	31.808	30.784	35.210	27.698	34.166	34.858	22.401
Ingresos por prepago	13.613	-	893	-	37.576	51.863	24.031	38.357	32.195	-	22.599	36.573	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.943	11.701	5.511	16.889	16.871	7.951	5.537	15.289	7.933	3.266	26.132	6.683	6.392
Pago Ordinario de Capital	0	80.244	0	0	77.965	0	0	78.470	0	0	77.520	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	120.193	0	0	113.873	0	0	112.031	0	0	108.165	0	0
Prepagos Preferentes	0	257.048	0	0	188.176	0	0	186.808	0	0	117.086	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

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.