

## **PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Estados financieros por los años terminados  
el 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 - CMF, antes Superintendencia de Valores y Seguros. 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.

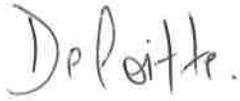
## Opinión

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 2017 y 2016 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, antes Superintendencia de Valores y Seguros.

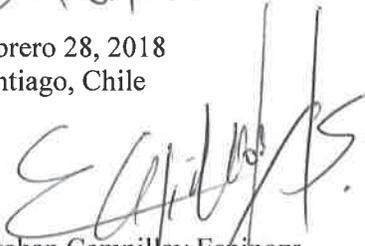
## Otros Asuntos

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 2017 y 2016 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, 2018  
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>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
11.010	Disponible		493.805	406.053
11.020	Valores negociables		78.919	88.547
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.012.021	1.040.588
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.012.021	1.045.743
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(5.155)
11.200	Otros activos circulantes		106.285	88.205
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.691.030</b>	<b>1.623.393</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.638.656	8.470.104
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.638.656	8.470.104
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>7.638.656</b>	<b>8.470.104</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.329.686</b>	<b>10.093.497</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.369	7.481
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.908	3.915
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		375	397
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		399	399
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.196	1.198
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		88.722	148.370
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		9.256	10.306
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		659.256	638.806
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>770.481</b>	<b>810.872</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.673.591	13.099.762
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>12.673.591</b>	<b>13.099.762</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.817.137)	(3.517.691)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.817.137)	(3.517.691)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del ejercicio		(297.249)	(299.446)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.114.386)</b>	<b>(3.817.137)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.329.686</b>	<b>10.093.497</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)**

		Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		585.905	643.406
35.120	Intereses por inversiones		3.587	6.940
35.130	Reajustes por activos securitizados		155.016	277.851
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		13.035	38.514
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>757.543</b>	<b>966.711</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(51.767)	(53.456)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(18.843)	(18.936)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.513)	(1.606)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.599)	(1.602)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(4.797)	(4.420)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(783.728)	(814.231)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(226.058)	(385.438)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(21)	(7.754)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(31.329)	(71.090)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(9.779)	(12.127)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.129.434)</b>	<b>(1.370.660)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		74.642	104.503
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(297.249)</b>	<b>(299.446)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

**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 2017 y 2016.

**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 2016, han sido actualizados extracontablemente en un 1,9%.

**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>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$26.798,14 y \$26.347,98, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y por el ejercicio 2016 (M\$5.155). 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 2017 y 2016

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.369 (M\$7.481 al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y 2016, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2017	2016
Activos no monetarios	UF	717	353
Cuentas de resultado	IPC	2.752	5.011
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	71.173	99.139
<b>Totales</b>		<b>74.642</b>	<b>104.503</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2017	2016
Fondos Security Plus	\$	78.919	88.547
<b>Totales</b>		<b>78.919</b>	<b>88.547</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios M\$		Monto M\$	
	2017	2016	2017	2016
1 a 3	143	119	36.283	30.085
4 o más	9	15	7.251	20.885
<b>Totales</b>	<b>152</b>	<b>134 (a)</b>	<b>43.534</b>	<b>50.970</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 2017 y 2016

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 500 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2017 (518 al 31 de diciembre 2016), 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 60 meses (70 en 2016).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Valor par	906.303	922.604	6.840.702	7.472.729	7.747.005	8.395.333	10,23
Aj. Tasa valorización	105.718	123.139	797.954	997.375	903.672	1.120.514	6,69
Prov. Activos securitizados	-	(5.155)	-	-	-	(5.155)	
<b>Totales</b>	<b>1.012.021</b>	<b>1.040.588</b>	<b>7.638.656</b>	<b>8.470.104</b>	<b>8.650.677</b>	<b>9.510.692</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Bienes recuperados por leasing (a)	61.075	35.571
Activos securitizados en mora (b)	43.534	50.970
Otros	1.676	1.664
<b>Totales</b>	<b>106.285</b>	<b>88.205</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 2017 y 2016

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Administración primaria (a)	2.679	2.782
Administración maestra (b)	4.690	4.699
<b>Totales</b>	<b>7.369</b>	<b>7.481</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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Facturas por pagar	-	3.448
Seguros	8.765	6.858
Otros	491	-
<b>Totales</b>	<b>9.256</b>	<b>10.306</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 2017 y 2016

**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 2017 y 2016, 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\$ 2017	M\$ 2016	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	382.559	402.001	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	365.419	385.175	nacional
Obligaciones por prepago								(88.722)	(148.370)	
Total porción corto plazo								659.256	638.806	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	69.848	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	1.514.459	1.894.937	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	234.854	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	6.019.078	6.360.290	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	70.723	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	1.924.415	1.813.783	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	118.176	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.215.639	3.030.752	nacional
Total largo plazo								12.673.591	13.099.762	

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 2017 y 2016

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2017		31-12-2016	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.745.964)	-	(3.354.811)	-
Revalorización de excedentes	(71.173)	-	(97.290)	-
Déficit del Ejercicio	-	(297.249)	-	(293.863)
Saldo final	(3.817.137)	(297.249)	(3.452.101)	(293.863)
Saldo actualizado	-	-	(3.517.691)	(299.446)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2017	2016
Legales y notariales	(a) (2.571)	(6.555)
Seguros	(a) (2.010)	(90)
Otros gastos	(a) (5.198)	(5.482)
Totales	(9.779)	(12.127)

(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 2017 y 2016, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2017	2016
Otros ingresos percibidos de la administración de fondos para la vivienda	7.815	2.292
Liberación de provisiones	5.220	13.000
Ventas de viviendas	-	1.993
Bienes recuperados	-	21.047
Otros	-	182
Totales	13.035	38.514

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2017	2016
Remuneración administración primaria del activo	(1) (32.954)	(34.615)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (18.813)	(18.841)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.797)	(4.420)
Remuneración banco pagador	(4) (1.599)	(1.602)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.513)	(1.606)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (18.843)	(18.936)
<b>Totales</b>	<b>(78.519)</b>	<b>(80.020)</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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

**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 2017 y 2016, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2017	31-12-2016
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	493.805	406.053
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	78.919	88.547
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.012.021	1.045.743
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(5.155)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	106.285	88.205
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.638.656	8.470.104
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	679.009	577.650
	\$REAJUSTABLES	8.650.677	9.515.847
TOTAL ACTIVOS		9.329.686	10.093.497

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO M\$	
		31-12-2017	31-12-2016
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.369	7.481
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.908	3.915
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	375	397
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	399	399
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.196	1.198
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.722	148.370
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	9.256	10.306
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	659.256	638.806
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	97.978	158.676
	\$REAJUSTABLES	672.503	652.196
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>770.481</b>	<b>810.872</b>

**c) Pasivo largo plazo**

**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	706.323	5,5%	634.599	5,5%	173.537	5,5%	-	5,5%	1.514.459
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	670.897	5,9%	527.143	5,9%	4.821.038	5,9%	-	5,9%	6.019.078
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.924.415	6,3%	1.924.415
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.215.639	6,3%	3.215.639
Total pasivo largo plazo		1.377.220		1.161.742		4.994.575		5.140.054		12.673.591

**31-12-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	742.225	5,5%	666.852	5,5%	485.860	5,5%	-	5,5%	1.894.937
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	707.168	5,9%	630.566	5,9%	5.022.556	5,9%	-	5,9%	6.360.290
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.813.783	6,3%	1.813.783
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.030.752	6,3%	3.030.752
Total pasivo largo plazo		1.449.393		1.297.418		5.508.416		4.844.535		13.099.762

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2017 y 2016

**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	51.945	28.641	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	441.860	377.412	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	78.919	88.547	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el ejercicio 2016.

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.

**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 2018 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 25 láminas de securitización por M\$193.571 y M\$248.243, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2018 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

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	500
Saldo Insoluto Total	17.196.523	7.663.196
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.021	18.653
Tasa de Originacion	10,23%	10,06%
Plazo Transcurrido	18	177
Plazo Remanente	215	60
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	43,05%

### 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	500

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.615.602	1.871.794	643	348	228	63	5,50%
BSECS-6AA1	12.126.158	6.293.644	905	480	258	63	5,90%
BSECS-6B1	830.742	1.895.245	155	155	258	63	6,30%
BSECS-6C1	1.388.144	3.166.894	259	259	258	63	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	6.144.197	5.974.886	5.762.458	5.990.001	5.609.789	5.973.868	5.873.482	5.786.228	5.666.761	5.465.936	5.548.608	5.372.036	5.221.510
1 cuota en mora	1.135.866	1.368.929	1.399.372	1.120.484	1.438.873	1.024.225	1.227.891	1.161.807	1.231.133	1.356.790	1.239.736	1.265.730	1.183.647
2 cuota en mora	590.470	537.758	704.550	761.148	640.502	651.436	553.087	681.798	756.699	751.447	722.103	787.571	904.893
3 cuota en mora	186.381	193.617	218.190	212.161	323.748	289.581	294.646	191.339	178.100	227.195	250.080	256.405	222.183
4 cuota en mora	98.135	65.897	10.156	19.295	33.953	70.801	38.697	111.373	38.750	106.951	73.775	52.069	114.669
5 cuota en mora	27.281	8.361	30.657	10.076	37.437	-	15.489	28.781	72.060	7.745	42.019	25.726	16.293
6 y mas cuotas en mora	101.565	102.583	110.676	79.778	71.337	77.822	46.361	46.361	47.593	28.299	28.299	25.619	-
Activos en liquidación	21.680	21.680	21.680	21.680	21.680	34.281	34.281	34.281	34.281	34.281	34.281	49.288	49.288
<b>TOTAL</b>	<b>8.283.895</b>	<b>8.252.032</b>	<b>8.236.060</b>	<b>8.192.942</b>	<b>8.155.639</b>	<b>8.087.732</b>	<b>8.049.652</b>	<b>8.007.686</b>	<b>7.991.098</b>	<b>7.944.362</b>	<b>7.904.621</b>	<b>7.785.154</b>	<b>7.663.196</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	74,17%	72,41%	69,97%	73,11%	68,78%	73,86%	72,97%	72,26%	70,91%	68,80%	70,19%	69,00%	68,14%
1 cuota en mora	13,71%	16,59%	16,99%	13,68%	17,64%	12,66%	15,25%	14,51%	15,41%	17,08%	15,68%	16,26%	15,45%
2 cuota en mora	7,13%	6,52%	8,55%	9,29%	7,85%	8,05%	6,87%	8,51%	9,47%	9,46%	9,14%	10,12%	11,81%
3 cuota en mora	2,25%	2,35%	2,65%	2,59%	3,97%	3,58%	3,66%	2,39%	2,23%	2,86%	3,16%	3,29%	2,90%
4 cuota en mora	1,18%	0,80%	0,12%	0,24%	0,42%	0,88%	0,48%	1,39%	0,48%	1,35%	0,93%	0,67%	1,50%
5 cuota en mora	0,33%	0,10%	0,37%	0,12%	0,46%	0,00%	0,19%	0,36%	0,90%	0,10%	0,53%	0,33%	0,21%
6 y mas cuotas en mora	1,23%	1,24%	1,34%	0,97%	0,87%	0,96%	0,58%	0,58%	0,60%	0,36%	0,36%	0,33%	0,00%
Activos en liquidación	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,27%	0,42%	0,43%	0,43%	0,43%	0,43%	0,43%	0,63%	0,64%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Al día	384	378	365	378	354	379	376	369	364	355	361	354	348
1 cuota en mora	71	83	88	72	91	64	73	72	76	82	74	74	75
2 cuota en mora	36	31	39	44	38	39	35	41	46	46	46	50	54
3 cuota en mora	12	14	14	13	21	19	19	13	11	14	14	16	14
4 cuota en mora	6	3	1	1	2	5	3	8	3	7	5	3	8
5 cuota en mora	2	1	2	1	3	0	1	2	5	1	3	2	1
6 y mas cuotas en mora	7	7	8	6	5	5	3	3	3	2	2	2	0
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>518</b>	<b>517</b>	<b>517</b>	<b>515</b>	<b>514</b>	<b>511</b>	<b>510</b>	<b>508</b>	<b>508</b>	<b>507</b>	<b>505</b>	<b>501</b>	<b>500</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
	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	
Al día	73,38%	71,76%	71,87%	74,13%	73,11%	70,60%	73,40%	68,87%	74,17%	73,73%	72,64%	71,65%	70,02%
1 cuota en mora	14,07%	16,98%	15,03%	13,71%	16,05%	17,02%	13,98%	17,70%	12,52%	14,31%	14,17%	14,96%	16,17%
2 cuota en mora	8,94%	6,30%	6,74%	6,95%	6,00%	7,54%	8,54%	7,39%	7,63%	6,86%	8,07%	9,06%	9,07%
3 cuota en mora	2,47%	3,05%	3,28%	2,32%	2,71%	2,71%	2,52%	4,09%	3,72%	3,73%	2,56%	2,17%	2,76%
4 cuota en mora	0,00%	0,95%	1,54%	1,16%	0,58%	0,19%	0,19%	0,39%	0,98%	0,59%	1,57%	0,59%	1,38%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,58%	0,39%	0,19%	0,39%	0,19%	0,58%	0,00%	0,20%	0,39%	0,98%	0,20%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,14%	0,95%	0,96%	1,35%	1,35%	1,55%	1,17%	0,97%	0,98%	0,59%	0,59%	0,59%	0,39%
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%
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 2017, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 31,86% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,71%. Estos índices al cierre de diciembre de 2016 estaban en 25,83% y 2,74% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	14.498	16.025	-	22.403	21.090	38.884	21.653	25.378	-	21.171	22.832	37.357	13.238
Total Prepagos	14.498	16.025	-	22.403	21.090	38.884	21.653	25.378	-	21.171	22.832	37.357	13.238
Prepagos Acumulados	4.386.874	4.402.900	4.402.900	4.425.303	4.446.393	4.485.277	4.506.930	4.532.308	4.532.308	4.553.478	4.576.310	4.613.667	4.626.905

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,08%	0,09%	0,00%	0,13%	0,12%	0,23%	0,13%	0,15%	0,00%	0,12%	0,13%	0,22%	0,08%
Total Prepagos	0,08%	0,09%	0,00%	0,13%	0,12%	0,23%	0,13%	0,15%	0,00%	0,12%	0,13%	0,22%	0,08%
Prepagos Acumulados	25,51%	25,60%	25,60%	25,73%	25,86%	26,08%	26,21%	26,36%	26,36%	26,48%	26,61%	26,83%	26,91%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	0	1	1	2	1	2	0	1	2	2	1
Total Prepagos	1	1	0	1	1	2	1	2	0	1	2	2	1
Prepagos Acumulados	234	235	235	236	237	239	240	242	242	243	245	247	248

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,11%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,22%	0,22%	0,11%
Total Prepagos	0,11%	0,11%	0,00%	0,11%	0,11%	0,22%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,22%	0,22%	0,11%
Prepagos Acumulados	25,83%	25,94%	25,94%	26,05%	26,16%	26,38%	26,49%	26,71%	26,71%	26,82%	27,04%	27,26%	27,37%

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

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	
Tasa de Originación	10,16%	10,00%	0,00%	9,51%	9,61%	9,74%	9,57%	10,86%	0,00%	9,61%	11,04%	9,79%	10,46%
Plazo Transcurrido	170	165	-	165	168	170	168	169	-	175	175	177	179
Plazo Remanente	8	73	-	73	70	68	70	41	-	3	63	61	59

## **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 2017 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 26,91% y a septiembre de 2016 fue de un 25,51% obteniendo un alza de 1,40% 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



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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	25	21	21	24	22	22	23	27	27	24	24	22	22
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3
Activos Liquidados	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,76%	2,32%	2,32%	2,65%	2,43%	2,43%	2,54%	2,98%	2,98%	2,65%	2,65%	2,43%	2,43%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,33%	0,33%
Activos Liquidados	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%	14,68%

## **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 2017 los casos en proceso judicial alcanzaron un 2,07% y a diciembre 2016 fue de un 2,26% 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-16	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,10%	10,09%	10,09%	10,09%	10,09%	10,08%	10,08%	10,08%	10,07%	10,07%	10,07%	10,06%	10,06%
Relación Deuda/Garantía	46,64%	46,24%	45,99%	45,65%	45,34%	45,13%	44,73%	44,39%	44,08%	43,83%	43,42%	43,48%	43,05%
Plazo Transcurrido	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177
Plazo Remanente	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	60	60

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

La relación deuda garantía está en 43,05% a diciembre de 2017 y el mismo indicador a diciembre 2016 llega a un 46,64%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.



### **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.