

*Estados Financieros*

**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2019 y 2018*

## **Informe del Auditor Independiente**

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

## **Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018**

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
11.010	Disponible	307.225	358.952
11.020	Valores negociables	75.360	63.629
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	905.692	922.018
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	905.692	922.018
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	60.683	74.440
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.348.960</b>	<b>1.419.040</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	6.754.380	7.409.248
13.110	Activo securitizado largo plazo	6.754.380	7.409.248
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>6.754.380</b>	<b>7.409.248</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>8.103.340</b>	<b>8.828.287</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	7.513	7.628
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.128	4.133
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	245	0
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	421	422
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.263	1.265
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	53.639	60.991
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	11.082	11.027
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	650.352	667.174
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>728.643</b>	<b>752.640</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.433.973	12.790.049
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>12.433.973</b>	<b>12.790.049</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(4.714.402)	(4.348.018)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(4.714.402)	(4.348.018)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Déficit del ejercicio	(344.875)	(366.384)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(5.059.277)</b>	<b>(4.714.402)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>8.103.340</b>	<b>8.828.287</b>

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

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

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2019 31-12-2019</b>	<b>01-01-2018 31-12-2018</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	520.446	556.638
35.120	Intereses por inversiones	2.858	2.947
35.130	Reajustes por activos securitizados	211.371	246.291
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	24.085	1.809
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>758.760</b>	<b>807.685</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(51.390)	(53.083)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.960)	(19.943)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.689)	(1.689)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.067)	(5.066)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(774.543)	(796.895)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(346.742)	(380.931)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.825)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(25.313)	(22.762)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(12.204)	(15.767)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.238.156)</b>	<b>(1.299.505)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	134.521	125.436
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(344.875)</b>	<b>(366.384)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**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 los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 2018, 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>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,8	2,8

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018. 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 2019 y 2018

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.513 (M\$7.628 al 31 de diciembre de 2018), 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 2019 y 2018, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	123	1.135
Cuentas de resultado	IPC	5.991	5.873
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	128.407	118.428
Totales		134.521	125.436

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Security Plus	\$	75.360	63.629
Totales		75.360	63.629

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios M\$		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	123	108	34.947	30.964
4 o más	11	16	9.175	14.602
<b>Totales</b>	<b>134</b>	<b>124 (a)</b>	<b>44.122</b>	<b>45.566</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 452 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2019 (471 al 31 de diciembre 2018), 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 37 meses (49 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	841.866	839.599	6.278.382	6.746.939	7.120.248	7.586.538	10,44
Aj. Tasa valorización	63.826	82.419	475.998	662.309	539.824	744.728	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>905.692</b>	<b>922.018</b>	<b>6.754.380</b>	<b>7.409.248</b>	<b>7.660.072</b>	<b>8.331.266</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	14.990	27.039
Activos securitizados en mora (b)	44.122	45.566
Otros	1.571	1.835
<b>Totales</b>	<b>60.683</b>	<b>74.440</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 recuperó histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	2.559	2.669
Administración maestra (b)	4.954	4.959
<b>Totales</b>	<b>7.513</b>	<b>7.628</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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	1.142	1.018
Seguros	9.940	6.556
Otros	-	3.453
<b>Totales</b>	<b>11.082</b>	<b>11.027</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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\$ 2019	M\$ 2018	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	368.624	373.149	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	335.367	355.016	nacional
Obligaciones por prepago								(53.639)	(60.991)	
Total porción corto plazo								650.352	667.174	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	54.080	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	804.167	1.180.000	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	215.235	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	5.494.045	5.832.275	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	75.179	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.297.209	2.163.183	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	125.621	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.838.552	3.614.591	nacional
Total largo plazo								12.433.973	12.790.049	

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 2019 y 2018

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	31-12-2019		31-12-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.585.994)	-	(4.114.386)	-
Revalorización de excedentes	(128.407)	-	(115.203)	-
Déficit del Ejercicio	-	(344.875)	-	(356.405)
Saldo final	(4.714.401)	(344.875)	(4.229.589)	(356.405)
Saldo actualizado	-	-	(4.348.018)	(366.384)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (5.304)	(6.990)
Bienes recuperados	(b) -	-
Seguros	(a) -	(2.565)
Otros gastos	(a) (6.900)	(6.212)
Totales	(12.204)	(15.767)

(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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2.019	2.018
Liberación de provisiones	-	1.809
Ventas de viviendas	24.085	-
Totales	24.085	1.809

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

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

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(31.518)	(33.219)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.872)	(19.864)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.067)	(5.066)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.689)	(1.689)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.960)	(19.943)
Totales		(79.354)	(81.324)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

**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 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	307.225	358.952
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	75.360	63.629
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	905.692	922.018
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	60.683	74.440
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.754.380	7.409.248
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	443.268	497.022
	\$REAJUSTABLES	7.660.072	8.331.266
TOTAL ACTIVOS		8.103.340	8.828.287

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.513	7.628
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.128	4.133
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	421	422
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.263	1.265
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	53.639	60.991
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.082	11.027
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	650.352	667.174
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	64.721	72.018
	\$REAJUSTABLES	663.922	680.622
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		728.643	752.640

**c) Pasivo largo plazo**

**31-12-2019**

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	651.828	5,5%	152.339	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	804.167
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	615.722	5,9%	1.111.570	5,9%	3.766.753	5,9%	-	5,9%	5.494.045
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.297.209	6,3%	2.297.209
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.838.552	6,3%	3.838.552
Total pasivo largo plazo		1.267.550		1.263.910		3.766.753		6.135.761		12.433.973

**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	688.952	5,5%	491.049	5,5%	-1	5,5%	-	5,5%	1.180.000
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	651.796	5,9%	695.447	5,9%	4.485.031	5,9%	-	5,9%	5.832.275
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.163.183	6,3%	2.163.183
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.614.591	6,3%	3.614.591
Total pasivo largo plazo		1.340.748		1.186.496		4.485.030		5.777.774		12.790.049

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

**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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	14.831	37.213	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	292.394	321.739	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	75.360	63.629	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa para el ejercicio 2019.

En noviembre de 2019 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 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 12 láminas de securitización por M\$178.154 y M\$114.193, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 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	452
Saldo Insoluto Total	18.166.653	7.055.007
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.207	19.668
Tasa de Originación	10,23%	9,99%
Plazo Transcurrido	18	201
Plazo Remanente	215	37
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	36,04%

### 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	452

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	9.101.646	1.157.207	643	304	228	72	5,50%
BSECS-6AA1	12.810.248	5.746.476	905	417	258	72	5,90%
BSECS-6B1	877.608	2.262.384	155	155	258	72	6,30%
BSECS-6C1	1.466.455	3.780.370	259	259	258	72	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	5.437.745	5.468.943	5.330.535	5.209.340	5.028.638	5.161.327	4.812.435	5.037.895	5.036.225	5.003.584	4.695.968	4.709.472	4.956.787
1 cuota en mora	899.888	875.004	1.032.180	1.184.092	1.242.552	1.050.242	1.392.141	1.095.170	1.121.413	1.054.347	1.177.042	1.043.561	1.001.634
2 cuota en mora	720.403	648.552	602.719	580.977	741.069	768.955	699.680	704.465	784.157	770.398	815.864	823.734	565.661
3 cuota en mora	210.484	256.262	274.465	273.191	152.251	185.317	171.926	175.890	42.465	159.187	265.859	365.906	371.313
4 cuota en mora	117.203	112.419	111.711	71.086	102.510	92.828	89.743	39.719	48.721	45.805	11.550	13.419	61.206
5 cuota en mora	38.813	23.526	22.223	33.151	56.931	51.694	78.447	97.839	61.574	70.180	56.224	40.908	55.572
6 y mas cuotas en mora(1)	78.022	83.429	57.781	57.271	51.213	47.363	67.038	90.507	129.207	83.061	111.400	80.457	42.833
Activos en liquidación	29.166	29.166	29.166	15.854	15.854	15.854	-	-	-	-	-	20.383	20.383
TOTAL	7.502.559	7.468.134	7.431.614	7.409.108	7.375.164	7.357.725	7.311.410	7.241.484	7.223.762	7.186.563	7.133.907	7.077.457	7.055.007

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	72,48%	73,23%	71,73%	70,31%	68,18%	70,15%	65,82%	69,57%	69,72%	69,62%	65,83%	66,54%	70,26%
1 cuota en mora	11,99%	11,72%	13,89%	15,98%	16,85%	14,27%	19,04%	15,12%	15,52%	14,67%	16,50%	14,74%	14,20%
2 cuota en mora	9,60%	8,68%	8,11%	7,84%	10,05%	10,45%	9,57%	9,73%	10,86%	10,72%	11,44%	11,64%	8,02%
3 cuota en mora	2,81%	3,43%	3,69%	3,69%	2,06%	2,52%	2,35%	2,43%	0,59%	2,22%	3,73%	5,17%	5,26%
4 cuota en mora	1,56%	1,51%	1,50%	0,96%	1,39%	1,26%	1,23%	0,55%	0,67%	0,64%	0,16%	0,19%	0,87%
5 cuota en mora	0,52%	0,32%	0,30%	0,45%	0,77%	0,70%	1,07%	1,35%	0,85%	0,98%	0,79%	0,58%	0,79%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,04%	1,12%	0,78%	0,77%	0,69%	0,64%	0,92%	1,25%	1,79%	1,16%	1,56%	1,14%	0,61%
Activos en liquidación	0,39%	0,39%	0,39%	0,21%	0,21%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	347	352	341	337	330	335	314	326	328	325	308	306	318
1 cuota en mora	58	54	62	71	75	66	85	64	69	68	73	67	62
2 cuota en mora	39	34	37	34	40	43	41	43	45	45	51	48	41
3 cuota en mora	11	15	15	13	7	10	10	14	5	10	14	23	20
4 cuota en mora	8	7	7	6	6	4	5	3	3	3	2	2	5
5 cuota en mora	4	2	1	2	4	4	4	5	4	3	3	3	4
6 y mas cuotas en mora(1)	4	6	5	4	4	4	5	6	7	5	5	4	2
Activos en liquidación	2	2	2	1	1	1	-	-	-	-	-	1	1
TOTAL	471	470	468	467	466	466	464	461	461	459	456	453	452

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	73,67%	74,89%	72,86%	72,16%	70,82%	71,89%	67,67%	70,72%	71,15%	70,81%	67,54%	67,55%	70,35%
1 cuota en mora	12,31%	11,49%	13,25%	15,20%	16,09%	14,16%	18,32%	13,88%	14,97%	14,81%	16,01%	14,79%	13,72%
2 cuota en mora	8,28%	7,23%	7,91%	7,28%	8,58%	9,23%	8,84%	9,33%	9,76%	9,80%	11,18%	10,60%	9,07%
3 cuota en mora	2,34%	3,19%	3,21%	2,78%	1,50%	2,15%	2,16%	3,04%	1,08%	2,18%	3,07%	5,08%	4,42%
4 cuota en mora	1,70%	1,49%	1,50%	1,28%	1,29%	0,86%	1,08%	0,65%	0,65%	0,65%	0,44%	0,44%	1,11%
5 cuota en mora	0,85%	0,43%	0,21%	0,43%	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%	0,87%	0,65%	0,66%	0,66%	0,88%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,85%	1,28%	1,07%	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%	1,30%	1,52%	1,09%	1,10%	0,88%	0,44%
Activos en liquidación	0,42%	0,43%	0,43%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%
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 3,12%. Estos índices al cierre de diciembre de 2019 estaban en 29,74% y 2,27% 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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	17.609	19.534	-	16.675	-	21.374	52.288	-	19.392	24.431	13.164	4.388
Total Prepagos	-	17.609	19.534	-	16.675	-	21.374	52.288	-	19.392	24.431	13.164	4.388
Prepagos Acumulados	5.157.949	5.175.558	5.195.092	5.195.092	5.211.767	5.211.767	5.233.141	5.285.429	5.285.429	5.304.821	5.329.253	5.342.417	5.346.805

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%	0,29%	0,00%	0,11%	0,13%	0,07%	0,02%
Total Prepagos	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%	0,29%	0,00%	0,11%	0,13%	0,07%	0,02%
Prepagos Acumulados	28,39%	28,49%	28,60%	28,60%	28,69%	28,69%	28,81%	29,09%	29,09%	29,20%	29,34%	29,41%	29,43%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	2	0	1	0	1	3	0	2	2	1	1
Total Prepagos	0	1	2	0	1	0	1	3	0	2	2	1	1
Prepagos Acumulados	259	260	262	262	263	263	264	267	267	269	271	272	273

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%
Total Prepagos	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%
Prepagos Acumulados	28,59%	28,70%	28,92%	28,92%	29,03%	29,03%	29,14%	29,47%	29,47%	29,69%	29,91%	30,02%	30,13%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Tasa de Originación	0,00%	9,95%	10,28%	0,00%	10,02%	0,00%	9,68%	9,87%	0,00%	11,17%	10,48%	10,65%	9,99%
Plazo Transcurrido	-	188	179	-	190	-	200	195	-	195	195	199	201
Plazo Remanente	-	50	41	-	48	-	38	43	-	43	43	39	37

### 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 2019 fue de un 29,43% obteniendo un alza de 1,04% 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.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos**

Incumplimiento	Numero de Activos												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	24	21	20	18	18	15	16	15	13	14	11	11	13
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1
Activos Liquidados	134	134	134	135	135	135	136	136	136	136	136	136	136

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,65%	2,32%	2,21%	1,99%	1,99%	1,66%	1,77%	1,66%	1,43%	1,55%	1,21%	1,21%	1,43%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	14,79%	14,79%	14,79%	14,90%	14,90%	14,90%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%

## **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación 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 2019 fue de un 1,09% 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-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,04%	10,03%	10,03%	10,03%	10,02%	10,02%	10,02%	10,01%	10,01%	10,00%	10,00%	10,00%	9,99%
Relación Deuda/Garantía	40,19%	39,70%	39,38%	38,96%	38,56%	38,19%	37,90%	37,21%	36,67%	36,28%	36,47%	36,56%	36,04%
Plazo Transcurrido	188	189	190	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201
Plazo Remanente	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37

### **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 2019 llega a un 36,04%. 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.