

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
11.010	Disponible		315.016	326.840
11.020	Valores negociables		130.204	110.552
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		912.561	935.420
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		912.561	935.420
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		47.175	78.033
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.404.956	1.450.845
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.860.885	7.506.804
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.860.885	7.506.804
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		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		6.860.885	7.506.804
10.000	TOTAL ACTIVOS		8.265.841	8.957.649
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.484	7.584
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		11.453	11.443
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		417	418
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.252	1.253
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		109.966	115.111
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		27.378	7.222
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		583.416	617.482
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		741.673	760.863
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.427.344	12.772.065
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		12.427.344	12.772.065
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.673.128)	(4.310.009)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.673.128)	(4.310.009)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del período		(230.048)	(265.270)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.903.176)	(4.575.279)
20.000	TOTAL PASIVOS		8.265.841	8.957.649

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 período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-09-2019	01-01-2018 30-09-2018
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	401.837	420.768
35.120	Intereses por inversiones	2.602	2.160
35.130	Reajustes por activos securitizados	138.441	180.654
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	23.873	1.793
35.100	TOTAL INGRESOS	566.753	605.375
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(38.343)	(39.674)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.855)	(14.816)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(932)	(1.181)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.255)	(1.255)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.765)	(3.765)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(577.159)	(594.941)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(224.973)	(277.577)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.808)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(15.537)	(17.120)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.900)	(11.226)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(886.719)	(963.363)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	89.918	92.718
23.200	DEFICIT DEL PERIODO	(230.048)	(265.270)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,1

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.048,53 y \$27.357,45, al 30 de septiembre 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 período.

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2019 y 2018

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

j) Provisiones

Al 30 de septiembre 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.484 (M\$7.584 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, en el período que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	76	929
Cuentas de resultado	IPC	2.708	3.141
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	87.134	88.648
Totales		89.918	92.718

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	\$	130.204	110.552
Totales		130.204	110.552

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	147	32.625	36.852
4 o más	11	12	13.075	12.791
Totales	134	159 (a)	45.700	49.643

(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 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 459 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 30 de septiembre de 2019 (476 al 30 de septiembre 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 40 meses (52 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	843.800	848.009	6.343.924	6.805.324	7.187.724	7.653.333	10,23
Aj. Tasa valorización	68.761	87.411	516.961	701.480	585.722	788.891	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	912.561	935.420	6.860.885	7.506.804	7.773.446	8.442.224	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	-	26.784
Activos securitizados en mora (b)	45.700	49.643
Otros	1.475	1.606
Totales	47.175	78.033

a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	2.575	2.672
Administración maestra (b)	4.909	4.912
Totales	7.484	7.584

- (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 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	2.581	2.540
Seguros	12.829	4.682
Otros	11.968	-
Totales	27.378	7.222

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 30 de septiembre 2019 y 2018

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre 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.	355.534	375.364	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	337.848	357.229	nacional
Obligaciones por prepago								(109.966)	(115.111)	
Total porción corto plazo								583.416	617.482	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	44.229	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	901.740	1.263.267	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	206.531	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	5.538.662	5.872.605	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	78.703	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.241.479	2.110.167	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	131.511	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.745.463	3.526.026	nacional
Total largo plazo								12.427.344	12.772.065	

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 período, 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 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2019		30-09-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.585.994)	-	(4.114.386)	-
Revalorización de excedentes	(87.134)	-	(86.402)	-
Déficit del Ejercicio	-	(230.048)	-	(258.548)
Saldo final	(4.673.128)	(230.048)	(4.200.788)	(258.548)
Saldo actualizado	-	-	(4.310.009)	(265.270)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (2.866)	(5.444)
Seguros	(a) (4.357)	(2.063)
Otros gastos	(a) (2.677)	(3.719)
Totales	(9.900)	(11.226)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	-	1.793
Ventas de viviendas	23.873	-
Totales	23.873	1.793

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

El detalle al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1) (23.575)	(24.911)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (14.768)	(14.763)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.765)	(3.765)
Remuneración banco pagador	(4) (1.255)	(1.255)
Remuneración por auditoría externa	(5) (932)	(1.181)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (14.855)	(14.816)
Totales	(59.150)	(60.691)

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 Serv. Profes. de Aud. y Ases. 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 la inscripción del patrimonio separados BSECS-6 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción del EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA., que comenzó a partir de enero 2019.

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2019	30-09-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	315.016	326.841
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	130.204	110.552
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	912.561	935.420
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	47.175	78.033
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.860.885	7.506.804
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	492.395	515.425
	\$REAJUSTABLES	7.773.446	8.442.224
TOTAL ACTIVOS		8.265.841	8.957.649

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2019	30-09-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.484	7.584
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.453	11.443
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	417	418
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.252	1.253
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	109.966	115.111
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	27.378	7.222
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	583.416	617.482
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	137.344	122.333
	\$REAJUSTABLES	604.329	638.530
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		741.673	760.863

c) Pasivo largo plazo

30-09-2019

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	656.431	5,5%	245.309	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	901.740
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	620.277	5,9%	703.249	5,9%	4.215.136	5,9%	-	5,9%	5.538.662
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.241.479	6,3%	2.241.479
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.745.463	6,3%	3.745.463
Total pasivo largo plazo		1.276.708		948.558		4.215.136		5.986.942		12.427.344

30-09-2018

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	693.044	5,5%	570.223	5,5%	0	5,5%	-	5,5%	1.263.267
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	655.859	5,9%	641.888	5,9%	4.574.858	5,9%	-	5,9%	5.872.605
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.110.167	6,3%	2.110.167
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.526.026	6,3%	3.526.026
Total pasivo largo plazo		1.348.903		1.212.111		4.574.858		5.636.193		12.772.065

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	21.091	17.657	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	293.925	309.183	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	130.204	110.552	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2019 y 2018

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

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

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

En octubre de 2019 Fitch ratings sube la clasificación de la serie A1 de “A+” a “AA”.

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 1 de octubre de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 12 láminas de securitización por M\$179.442 y M\$114.438, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2019, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

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	459
Saldo Insoluto Total	17.998.905	7.120.203
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.002	19.398
Tasa de Originación	10,23%	10,00%
Plazo Transcurrido	18	198
Plazo Remanente	215	40
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	36,28%

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	459

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	9.017.602	1.240.560	643	309	228	75	5,50%
BSECS-6AA1	12.691.960	5.792.900	905	424	258	75	5,90%
BSECS-6B1	869.504	2.207.517	155	155	258	75	6,30%
BSECS-6C1	1.452.914	3.688.690	259	259	258	75	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
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												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Al día	4.970.115	5.259.604	5.176.693	5.387.534	5.418.443	5.281.314	5.161.238	4.982.204	5.113.668	4.767.998	4.991.376	4.989.721	4.957.381
1 cuota en mora	1.500.288	1.243.363	1.195.681	891.579	866.924	1.022.649	1.173.158	1.231.078	1.040.544	1.379.286	1.085.057	1.111.058	1.044.611
2 cuota en mora	716.612	739.443	618.442	713.751	642.564	597.153	575.612	734.226	761.854	693.219	697.960	776.916	763.285
3 cuota en mora	194.713	177.155	324.998	208.541	253.895	271.930	270.668	150.845	183.606	170.339	174.266	42.073	157.717
4 cuota en mora	64.371	32.677	73.683	116.121	111.381	110.679	70.430	101.564	91.971	88.914	39.352	48.272	45.383
5 cuota en mora	45.354	23.364	-	38.455	23.308	22.018	32.845	56.406	51.217	77.722	96.936	61.006	69.532
6 y mas cuotas en mora(1)	77.610	53.937	77.302	77.302	82.659	57.247	56.742	50.740	46.925	66.419	89.671	128.013	82.294
Activos en liquidación	28.896	28.896	28.896	28.896	28.896	28.896	15.707	15.707	-	-	-	-	-
TOTAL	7.569.064	7.529.544	7.466.799	7.433.281	7.399.174	7.362.992	7.340.693	7.307.063	7.289.785	7.243.898	7.174.618	7.157.059	7.120.203

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Al día	65,66%	69,85%	69,33%	72,48%	73,23%	71,73%	70,31%	68,18%	70,15%	65,82%	69,57%	69,72%	69,62%
1 cuota en mora	19,82%	16,51%	16,01%	11,99%	11,72%	13,89%	15,98%	16,85%	14,27%	19,04%	15,12%	15,52%	14,67%
2 cuota en mora	9,47%	9,82%	8,28%	9,60%	8,68%	8,11%	7,84%	10,05%	10,45%	9,57%	9,73%	10,86%	10,72%
3 cuota en mora	2,57%	2,35%	4,35%	2,81%	3,43%	3,69%	3,69%	2,06%	2,52%	2,35%	2,43%	0,59%	2,22%
4 cuota en mora	0,85%	0,43%	0,99%	1,56%	1,51%	1,50%	0,96%	1,39%	1,26%	1,23%	0,55%	0,67%	0,64%
5 cuota en mora	0,60%	0,31%	0,00%	0,52%	0,32%	0,30%	0,45%	0,77%	0,70%	1,07%	1,35%	0,85%	0,98%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,03%	0,72%	1,04%	1,04%	1,12%	0,78%	0,77%	0,69%	0,64%	0,92%	1,25%	1,79%	1,16%
Activos en liquidación	0,38%	0,38%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,21%	0,21%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Al día	317	336	334	347	352	341	337	330	335	314	326	328	325
1 cuota en mora	90	79	76	58	54	62	71	75	66	85	64	69	68
2 cuota en mora	45	40	34	39	34	37	34	40	43	41	43	45	45
3 cuota en mora	12	13	18	11	15	15	13	7	10	10	14	5	10
4 cuota en mora	4	3	6	8	7	7	6	6	4	5	3	3	3
5 cuota en mora	3	1	0	4	2	1	2	4	4	4	5	4	3
6 y mas cuotas en mora(1)	5	3	4	4	6	5	4	4	4	5	6	7	5
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	1	1	1	-	-	-	-
TOTAL	476	475	472	471	470	468	467	466	466	464	461	461	459

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Al día	66,60%	70,74%	70,76%	73,67%	74,89%	72,86%	72,16%	70,82%	71,89%	67,67%	70,72%	71,15%	70,81%
1 cuota en mora	18,91%	16,63%	16,10%	12,31%	11,49%	13,25%	15,20%	16,09%	14,16%	18,32%	13,88%	14,97%	14,81%
2 cuota en mora	9,45%	8,42%	7,20%	8,28%	7,23%	7,91%	7,28%	8,58%	9,23%	8,84%	9,33%	9,76%	9,80%
3 cuota en mora	2,52%	2,74%	3,81%	2,34%	3,19%	3,21%	2,78%	1,50%	2,15%	2,16%	3,04%	1,08%	2,18%
4 cuota en mora	0,84%	0,63%	1,27%	1,70%	1,49%	1,50%	1,28%	1,29%	0,86%	1,08%	0,65%	0,65%	0,65%
5 cuota en mora	0,63%	0,21%	0,00%	0,85%	0,43%	0,21%	0,43%	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%	0,87%	0,65%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,05%	0,63%	0,85%	0,85%	1,28%	1,07%	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%	1,30%	1,52%	1,09%
Activos en liquidación	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%	0,43%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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 septiembre de 2018, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 34,34% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,48%. Estos índices al cierre de septiembre de 2019 estaban en 30,39% y 2,78% 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												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	23.028	37.052	-	17.446	19.353	-	16.521	-	21.177	51.806	-	19.213
Total Prepagos	-	23.028	37.052	-	17.446	19.353	-	16.521	-	21.177	51.806	-	19.213
Prepagos Acumulados	5.050.242	5.073.269	5.110.322	5.110.322	5.127.768	5.147.121	5.147.121	5.163.642	5.163.642	5.184.818	5.236.624	5.236.624	5.255.837

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%	0,29%	0,00%	0,11%
Total Prepagos	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%	0,29%	0,00%	0,11%
Prepagos Acumulados	28,06%	28,19%	28,39%	28,39%	28,49%	28,60%	28,60%	28,69%	28,69%	28,81%	29,09%	29,09%	29,20%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	3	0	1	2	0	1	0	1	3	0	2
Total Prepagos	0	1	3	0	1	2	0	1	0	1	3	0	2
Prepagos Acumulados	255	256	259	259	260	262	262	263	263	264	267	267	269

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,22%
Total Prepagos	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,22%
Prepagos Acumulados	28,15%	28,26%	28,59%	28,59%	28,70%	28,92%	28,92%	29,03%	29,03%	29,14%	29,47%	29,47%	29,69%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Tasa de Originacion	0,00%	9,54%	10,04%	0,00%	9,95%	10,28%	0,00%	10,02%	0,00%	9,68%	9,87%	0,00%	11,17%
Plazo Transcurrido	-	187	187	-	188	179	-	190	-	200	195	-	195
Plazo Remanente	-	51	50	-	50	41	-	48	-	38	43	-	43

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 septiembre de 2018 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 28,06% y a septiembre de 2019 fue de un 29,20% obteniendo un alza de 1,14% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Activos en Proceso Judicial	253.660	213.112	290.149	346.594	306.587	295.422	280.963	285.316	234.393	263.795	235.700	212.763	228.372
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	28.896	28.896	28.896	28.896	28.896	28.896	15.707	15.707	15.707	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.674.113	2.674.113	2.674.113	2.674.113	2.674.113	2.674.113	2.687.302	2.687.302	2.687.302	2.703.010	2.703.010	2.703.010	2.703.010

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Activos en Proceso Judicial	1,41%	1,18%	1,61%	1,93%	1,70%	1,64%	1,56%	1,59%	1,30%	1,47%	1,31%	1,18%	1,27%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,93%	14,93%	14,93%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Activos en Proceso Judicial	17	14	20	24	21	20	18	18	15	16	15	13	14
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2	2	2	2	2	2	1	1	1	0	0	0	0
Activos Liquidados	134	134	134	134	134	134	135	135	135	136	136	136	136

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Activos en Proceso Judicial	1,88%	1,55%	2,21%	2,65%	2,32%	2,21%	1,99%	1,99%	1,66%	1,77%	1,66%	1,43%	1,55%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,90%	14,90%	14,90%	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 septiembre de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,88% y a septiembre 2019 fue de un 1,55% 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

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,05%	10,05%	10,04%	10,04%	10,03%	10,03%	10,03%	10,02%	10,02%	10,02%	10,01%	10,01%	10,00%
Relación Deuda/Garantía	40,99%	40,78%	40,54%	40,19%	39,70%	39,38%	38,96%	38,56%	38,19%	37,90%	37,21%	36,67%	36,28%
Plazo Transcurrido	186	187	187	188	189	190	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 40,99% a septiembre de 2018 y el mismo indicador a septiembre 2019 llega a un 36,28%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	7.752.438	7.553.897	7.553.897	7.553.897	7.343.067	7.343.067	7.343.067	7.196.878	7.196.878	7.196.878	7.033.460	7.033.460	7.033.460
Saldo Insoluto Total	13.299.199	13.186.028	13.186.028	13.186.028	13.061.882	13.061.882	13.061.882	13.003.713	13.003.713	13.003.713	12.929.668	12.929.668	12.929.668
Valor Par Preferente	7.862.798	7.589.750	7.625.611	7.661.471	7.377.945	7.412.804	7.447.681	7.231.090	7.265.291	7.299.493	7.066.894	7.343.067	7.147.915
Valor Par Total	13.494.933	13.250.790	13.315.545	13.380.300	13.126.099	13.190.297	13.254.514	13.067.740	13.131.733	13.195.726	12.993.337	13.061.882	13.146.717

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,73	1,73	1,73
Razón Tasas	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69
Razón Activos/Pasivos Preferentes	0,98	1,00	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	1,02	1,01	1,01	1,02	1,02	1,01
Razón Activos/Pasivos Total	0,57	0,57	0,57	0,56	0,57	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,55	0,55	0,55
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,66	0,70	0,69	0,72	0,74	0,72	0,71	0,70	0,71	0,67	0,72	0,72	0,72

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

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,66 en septiembre de 2018, subiendo hasta 0,74 en enero 2019 y luego terminar en 0,72 en septiembre 2019.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	42.350	44.298	46.719	43.028	48.886	41.763	46.302	42.063	46.032	42.017	42.182	44.796	43.004
Ingresos deudores morosos	28.183	34.764	35.468	22.766	36.452	27.503	30.814	29.400	33.233	26.892	29.584	30.132	33.235
Ingresos por prepago	-	22.994	37.214	-	17.452	19.331	-	16.463	-	21.078	51.776	-	19.343

I.10.2 Egresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.323	26.589	6.800	6.496	10.120	8.752	5.733	11.645	7.132	2.909	16.296	11.238	4.229
Pago Ordinario de Capital	0	78.878	0	0	78.983	0	0	78.463	0	0	78.921	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	110.059	0	0	107.658	0	0	104.267	0	0	102.441	0	0
Prepagos Preferentes	0	119.136	0	0	131.997	0	0	67.216	0	0	84.237	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.