

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°6)

Santiago, Chile
30 de junio de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securitizadora Security S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio de Patrimonio Separado N°6 - Securitizadora Security S.A., al 30 de junio de 2019; el estado de determinación de excedentes intermedio por el período de seis meses terminado en esa fecha y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios al 30 de junio 2018 y sus correspondientes notas a los estados financieros de Patrimonio Separado N°6 - Securitizadora Security S.A., fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 13 de agosto de 2018, declaraba que a base de su revisión, no tenían conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a tales estados financieros intermedios para que estén de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia 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 intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén 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 intermedios.



Rodrigo Arroyo N.

EY Audit SpA.

Santiago, 12 de agosto de 2019

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado N°6)

30 de junio de 2019 y 2018

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
11.010	Disponible		313.407	422.765
11.020	Valores negociables		105.141	92.889
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		911.101	951.275
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		911.101	952.399
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	(1.124)
11.200	Otros activos circulantes		50.741	77.610
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.380.390	1.544.539
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.999.627	7.623.939
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.999.627	7.623.939
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		6.999.627	7.623.939
10.000	TOTAL ACTIVOS		8.380.017	9.168.478
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2019	30-06-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.473	7.605
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.952	6.514
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		682	771
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		415	415
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.245	1.246
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		69.264	127.756
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		16.218	6.191
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		629.070	618.822
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		733.319	769.320
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.429.067	12.873.979
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		12.429.067	12.873.979
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.650.198)	(4.293.033)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.650.198)	(4.293.033)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Déficit del período		(132.171)	(181.788)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.782.369)	(4.474.821)
20.000	TOTAL PASIVOS		8.380.017	9.168.478

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
NO AUDITADO
(cifras en miles de pesos)**

		Para el período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 30-06-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		271.106	285.483
35.120	Intereses por inversiones		1.759	1.441
35.130	Reajustes por activos securitizados		97.130	118.041
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		24.439	541
35.100	TOTAL INGRESOS		394.434	405.506
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(25.528)	(26.475)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(9.852)	(7.391)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(688)	(897)
35.225	Remuneración banco pagador		(833)	(833)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.499)	(2.499)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(383.856)	(396.967)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(157.166)	(179.863)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(1.674)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(8.813)	(28.205)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(3.178)	(8.079)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(592.413)	(652.883)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		65.808	65.589
23.200	DEFICIT DEL PERIODO		(132.171)	(181.788)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio 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 intermedios no auditados cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios no auditados 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 intermedios no auditados al 30 de junio de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios no auditados 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 junio 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	1,4	1,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio 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 \$27.903,30 y \$27.158,77, al 30 de junio 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 junio de 2019 y al 30 de junio de 2018 ha constituido provisión por M\$1.093. 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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

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

j) Provisiones

Al 30 de junio 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.473 (M\$7.398 al 30 de junio 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 junio 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 junio 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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios no auditados en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	76	735
Cuentas de resultado	IPC	1.528	1.410
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	64.204	63.444
Totales		65.808	65.589

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	105.141	92.889
Totales		105.141	92.889

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	136	146	33.737	35.971
4 o más	14	13	15.424	13.227
Totales	150	159 (a)	49.161	49.198

(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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 464 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 30 de junio de 2019 (487 al 30 de junio 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 43 meses (55 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	838.061	859.353	6.438.491	6.879.101	7.276.552	7.738.454	10,23
Aj. Tasa valorización	73.040	93.046	561.136	744.838	634.176	837.884	6,69
Prov. Activos securitizados	-	(1.124)	-	-	-	(1.124)	
Totales	911.101	951.275	6.999.627	7.623.939	7.910.728	8.575.214	

Al cierre de los estados financieros Intermedios no auditados al día 30 de junio 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 junio de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	-	26.641
Activos securitizados en mora (b)	49.161	49.198
Otros	1.580	1.771
Totales	50.741	77.610

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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	2.590	2.719
Administración maestra (b)	4.883	4.886
Totales	7.473	7.605

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Seguros	15.903	4.629
Otros	315	1.562
Totales	16.218	6.191

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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 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 junio 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.	358.272	382.528	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	340.062	364.050	nacional
Obligaciones por prepago								(69.264)	(127.756)	
Total porción corto plazo								629.070	618.822	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	47.481	UF	5,5%	01-10-2025	trim.	trim.	984.456	1.364.036	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	209.106	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	5.578.907	5.988.736	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	77.511	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	2.196.101	2.067.118	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	129.518	UF	6,3%	01-10-2025	trim.	trim.	3.669.603	3.454.089	nacional
Total largo plazo								12.429.067	12.873.979	

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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	M\$		M\$	
	30-06-2019		30-06-2018	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.585.994)	-	(4.114.386)	-
Revalorización de excedentes	(64.204)	-	(61.716)	-
Déficit del Ejercicio	-	(132.171)	-	(176.837)
Saldo final	(4.650.198)	(132.171)	(4.176.102)	(176.837)
Saldo actualizado	-	-	(4.293.033)	(181.788)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (797)	(4.182)
Otros gastos	(a) (2.381)	(3.897)
Totales	(3.178)	(8.079)

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

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	-	541
Ventas de viviendas	23.755	-
Otros	684	-
Totales	24.439	541

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(15.729)	(16.676)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(9.799)	(9.799)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.499)	(2.499)
Remuneración banco pagador	(4)	(833)	(833)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(688)	(897)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.852)	(7.391)
Totales		(39.400)	(38.095)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securizadora 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 inscripción del patrimonio separado BSECS-6 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 30 de junio 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-06-2019	30-06-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	313.407	422.765
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.141	92.889
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	911.101	952.399
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.124)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	50.741	77.610
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.999.627	7.623.939
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	469.289	592.140
	\$REAJUSTABLES	7.910.728	8.576.338
TOTAL ACTIVOS		8.380.017	9.168.478

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio 2019 y 2018

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-06-2019	30-06-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.473	7.605
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.952	6.514
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	682	771
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	415	415
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.245	1.246
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	69.264	127.756
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	16.218	6.191
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	629.070	618.822
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	85.482	133.947
	\$REAJUSTABLES	647.837	635.373
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		733.319	769.320

c) Pasivo largo plazo

30-06-2019

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	661.485	5,5%	322.971	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	984.456
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	624.342	5,9%	699.727	5,9%	4.254.838	5,9%	-	5,9%	5.578.907
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.196.101	6,3%	2.196.101
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.669.603	6,3%	3.669.603
Total pasivo largo plazo		1.285.827		1.022.698		4.254.838		5.865.704		12.429.067

30-06-2018

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	706.269	5,5%	657.767	5,5%	0	5,5%	-	5,5%	1.364.036
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	668.383	5,9%	525.168	5,9%	4.795.185	5,9%	-	5,9%	5.988.736
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.067.118	6,3%	2.067.118
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.454.089	6,3%	3.454.089
Total pasivo largo plazo		1.374.652		1.182.935		4.795.185		5.521.207		12.873.979

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditado

Al 30 de junio 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	48.663	39.956	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	264.744	382.809	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	105.141	92.889	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio 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 Intermedios no auditado

Al 30 de junio 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+”.

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 julio de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 9 láminas de securitización por M\$180.747 y M\$83.951, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de julio y el 12 de agosto de 2019, fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios no auditados 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	464
Saldo Insoluto Total	17.905.710	7.206.390
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.888	19.254
Tasa de Originación	10,23%	10,02%
Plazo Transcurrido	18	195
Plazo Remanente	215	43
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	37,90%

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	464

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	8.970.911	1.324.865	643	313	228	78	5,50%
BSECS-6AA1	12.626.243	5.834.749	905	429	258	78	5,90%
BSECS-6B1	865.002	2.162.799	155	155	258	78	6,30%
BSECS-6C1	1.445.391	3.613.968	259	259	258	78	6,30%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Al día	5.138.847	5.221.740	5.287.536	4.944.381	5.232.371	5.149.889	5.359.638	5.390.387	5.253.968	5.134.514	4.956.407	5.087.190	4.743.310
1 cuota en mora	1.448.162	1.230.536	1.242.311	1.492.520	1.236.925	1.189.490	886.962	862.435	1.017.354	1.167.083	1.224.704	1.035.157	1.372.145
2 cuota en mora	715.616	814.748	681.092	712.901	735.615	615.240	710.055	639.237	594.061	572.632	730.425	757.909	689.630
3 cuota en mora	179.319	190.440	158.016	193.705	176.237	323.316	207.461	252.581	270.522	269.267	150.064	182.655	169.457
4 cuota en mora	37.466	45.120	93.085	64.038	32.507	73.302	115.520	110.804	110.106	70.065	101.038	91.495	88.453
5 cuota en mora	31.040	14.231	15.849	45.120	23.243	-	38.255	23.188	21.904	32.675	56.114	50.951	77.320
6 y mas cuotas en mora(1)	102.310	79.608	68.642	77.208	53.658	76.901	76.901	82.231	56.951	56.448	50.477	46.682	66.075
Activos en liquidación	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	15.626	15.626	15.626	-
TOTAL	7.652.760	7.596.422	7.546.531	7.529.873	7.490.557	7.428.137	7.394.793	7.360.863	7.324.867	7.302.684	7.269.228	7.252.040	7.206.390

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Al día	67,15%	68,74%	70,07%	65,66%	69,85%	69,33%	72,48%	73,23%	71,73%	70,31%	68,18%	70,15%	65,82%
1 cuota en mora	18,92%	16,20%	16,46%	19,82%	16,51%	16,01%	11,99%	11,72%	13,89%	15,98%	16,85%	14,27%	19,04%
2 cuota en mora	9,35%	10,73%	9,03%	9,47%	9,82%	8,28%	9,60%	8,68%	8,11%	7,84%	10,05%	10,45%	9,57%
3 cuota en mora	2,34%	2,51%	2,09%	2,57%	2,35%	4,35%	2,81%	3,43%	3,69%	3,69%	2,06%	2,52%	2,35%
4 cuota en mora	0,49%	0,59%	1,23%	0,85%	0,43%	0,99%	1,56%	1,51%	1,50%	0,96%	1,39%	1,26%	1,23%
5 cuota en mora	0,41%	0,19%	0,21%	0,60%	0,31%	0,00%	0,52%	0,32%	0,30%	0,45%	0,77%	0,70%	1,07%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,34%	1,05%	0,91%	1,03%	0,72%	1,04%	1,04%	1,12%	0,78%	0,77%	0,69%	0,64%	0,92%
Activos en liquidación	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,21%	0,21%	0,22%	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												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Al día	328	336	343	317	336	334	347	352	341	337	330	335	314
1 cuota en mora	90	77	81	90	79	76	58	54	62	71	75	66	85
2 cuota en mora	45	49	36	45	40	34	39	34	37	34	40	43	41
3 cuota en mora	11	12	11	12	13	18	11	15	15	13	7	10	10
4 cuota en mora	3	3	6	4	3	6	8	7	7	6	6	4	5
5 cuota en mora	3	1	1	3	1	0	4	2	1	2	4	4	4
6 y mas cuotas en mora(1)	7	6	5	5	3	4	4	6	5	4	4	4	5
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	-
TOTAL	487	484	483	476	475	472	471	470	468	467	466	466	464

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Al día	67,35%	69,42%	71,01%	66,60%	70,74%	70,76%	73,67%	74,89%	72,86%	72,16%	70,82%	71,89%	67,67%
1 cuota en mora	18,48%	15,91%	16,77%	18,91%	16,63%	16,10%	12,31%	11,49%	13,25%	15,20%	16,09%	14,16%	18,32%
2 cuota en mora	9,24%	10,12%	7,45%	9,45%	8,42%	7,20%	8,28%	7,23%	7,28%	7,28%	8,58%	9,23%	8,84%
3 cuota en mora	2,26%	2,48%	2,28%	2,52%	2,74%	3,81%	2,34%	3,19%	3,21%	2,78%	1,50%	2,15%	2,16%
4 cuota en mora	0,62%	0,62%	1,24%	0,84%	0,63%	1,27%	1,70%	1,49%	1,50%	1,28%	1,29%	0,86%	1,08%
5 cuota en mora	0,62%	0,21%	0,21%	0,63%	0,21%	0,00%	0,85%	0,43%	0,21%	0,43%	0,86%	0,86%	0,86%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,44%	1,24%	1,04%	1,05%	0,63%	0,85%	0,85%	1,28%	1,07%	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%
Activos en liquidación	0,41%	0,41%	0,41%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,43%	0,43%	0,21%	0,21%	0,21%	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 junio de 2018, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, llega a un 32,85% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,24%. Estos índices al cierre de junio de 2019 estaban en 34,18% y 3,22% 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												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	43.390	38.841	32.619	-	22.909	36.860	-	17.356	19.253	-	16.435	-	21.067
Total Prepagos	43.390	38.841	32.619	-	22.909	36.860	-	17.356	19.253	-	16.435	-	21.067
Prepagos Acumulados	4.952.632	4.991.473	5.024.092	5.024.092	5.047.001	5.083.861	5.083.861	5.101.217	5.120.470	5.120.470	5.136.905	5.136.905	5.157.972

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%
Total Prepagos	0,24%	0,22%	0,18%	0,00%	0,13%	0,21%	0,00%	0,10%	0,11%	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%
Prepagos Acumulados	27,66%	27,88%	28,06%	28,06%	28,19%	28,39%	28,39%	28,49%	28,60%	28,60%	28,69%	28,69%	28,81%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	1	0	1	3	0	1	2	0	1	0	1
Total Prepagos	2	2	1	0	1	3	0	1	2	0	1	0	1
Prepagos Acumulados	252	254	255	255	256	259	259	260	262	262	263	263	264

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%
Total Prepagos	0,22%	0,22%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,11%	0,22%	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%
Prepagos Acumulados	27,81%	28,04%	28,15%	28,15%	28,26%	28,59%	28,59%	28,70%	28,92%	28,92%	29,03%	29,03%	29,14%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Tasa de Originacion	9,50%	9,79%	9,00%	0,00%	9,54%	10,04%	0,00%	9,95%	10,28%	0,00%	10,02%	0,00%	9,68%
Plazo Transcurrido	183	184	187	-	187	187	-	188	179	-	190	-	200
Plazo Remanente	16	54	51	-	51	50	-	50	41	-	48	-	38

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 junio de 2018 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 27,66% y a junio de 2019 fue de un 28,81% obteniendo un alza de 1,15% 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
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Activos en Proceso Judicial	320.448	263.323	212.407	252.346	212.008	288.646	344.800	305.000	293.892	279.509	283.839	233.179	262.429
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	28.747	15.626	15.626	15.626	-
Activos Liquidados	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.660.267	2.673.388	2.673.388	2.673.388	2.689.014

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Activos en Proceso Judicial	1,79%	1,47%	1,19%	1,41%	1,18%	1,61%	1,93%	1,70%	1,64%	1,56%	1,59%	1,30%	1,47%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%
Activos Liquidados	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,93%	14,93%	14,93%	15,02%

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

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

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	
Activos en Proceso Judicial	2,32%	1,88%	1,66%	1,88%	1,55%	2,21%	2,65%	2,32%	2,21%	1,99%	1,99%	1,66%	1,77%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%
Activos Liquidados	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,79%	14,90%	14,90%	14,90%	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 junio de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,79% y a junio 2019 fue de un 1,47% 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,06%	10,05%	10,06%	10,05%	10,05%	10,04%	10,04%	10,03%	10,03%	10,03%	10,02%	10,02%	10,02%
Relación Deuda/Garantía	41,30%	41,00%	41,12%	40,99%	40,78%	40,54%	40,19%	39,70%	39,38%	38,96%	38,56%	38,19%	37,90%
Plazo Transcurrido	182	184	185	186	187	187	188	189	190	192	193	194	195
Plazo Remanente	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 41,30% a junio de 2018 y el mismo indicador a junio 2019 llega a un 37,90%. 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	7.981.174	7.712.297	7.712.297	7.712.297	7.514.784	7.514.784	7.514.784	7.305.046	7.305.046	7.305.046	7.159.614	7.159.614	7.159.614
Saldo Insoluto Total	13.415.575	13.230.339	13.230.339	13.230.339	13.117.753	13.117.753	13.117.753	12.994.251	12.994.251	12.994.251	12.936.382	12.936.382	12.936.382
Valor Par Preferente	8.094.732	7.748.898	7.785.492	7.822.086	7.550.452	7.586.127	7.621.801	7.339.743	7.374.422	7.409.118	7.193.649	7.305.046	7.298.513
Valor Par Total	13.612.792	13.295.253	13.360.156	13.425.058	13.182.180	13.246.600	13.311.019	13.058.134	13.122.001	13.185.885	13.000.078	12.994.251	13.193.954

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-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	1,74	1,74	1,74
Razón Tasas	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Razón Activos/Pasivos Preferentes	0,96	0,98	0,98	0,98	1,00	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	1,02	1,01	1,01
Razón Activos/Pasivos Total	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56	0,57	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,97	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,66	0,69	0,70	0,66	0,70	0,69	0,72	0,74	0,72	0,71	0,70	0,71	0,67

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 junio de 2018, subiendo hasta 0,74 en enero 2019 y luego terminar en 0,67 en junio 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

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.946	46.341	45.173	42.131	44.068	46.477	42.806	48.633	41.547	46.062	41.845	45.794	2.505
Ingresos deudores morosos	32.198	31.161	35.642	28.037	34.584	35.285	22.648	36.263	27.361	30.655	29.248	33.061	1.603
Ingresos por prepago	24.325	38.827	32.590	-	22.875	37.021	-	17.361	19.231	-	16.378	-	1.256

I.10.2 Egresos

	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.605	15.476	8.030	3.306	26.452	6.765	6.462	10.068	8.707	5.703	11.584	7.095	2.909
Pago Ordinario de Capital	0	79.431	0	0	78.469	0	0	78.574	0	0	78.057	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	113.403	0	0	109.490	0	0	107.100	0	0	103.727	0	0
Prepagos Preferentes	0	189.095	0	0	118.519	0	0	131.313	0	0	66.868	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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 367

I.13 Otros

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