

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-6)**

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2022 y 2021*

## **Informe del Auditor Independiente**

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

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



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 20 de febrero de 2023

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
11.010	Disponible	1.660.001	344.200
11.020	Valores negociables	230.153	119.876
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	567.505	1.009.655
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	567.505	1.009.655
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	60.006	52.565
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.517.665</b>	<b>1.526.296</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	3.871.852	6.193.648
13.110	Activo securitizado largo plazo	3.871.852	6.193.648
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>3.871.852</b>	<b>6.193.648</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6.389.517</b>	<b>7.719.944</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	8.454	11.468
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	5.122	5.121
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	671	625
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	522	522
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.566	1.567
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	209.368	137.415
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.543	5.783
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	373.059	575.948
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>604.305</b>	<b>738.449</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	13.592.726	14.360.833
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>13.592.726</b>	<b>14.360.833</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(7.379.338)	(6.786.330)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(7.379.338)	(6.786.330)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(428.175)	(593.008)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(7.807.513)</b>	<b>(7.379.338)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6.389.517</b>	<b>7.719.944</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

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

		01-01-2022	01-01-2021
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre	31-12-2022	31-12-2021
35.110	Intereses por activos securitizados	415.058	511.714
35.120	Intereses por inversiones	18.525	365
35.130	Reajustes por activos securitizados	796.776	486.750
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	163.241	1.547
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.393.600</b>	<b>1.000.376</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(54.970)	(58.357)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgos	(25.431)	(24.955)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.665)	(1.552)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.110)	(2.098)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.331)	(6.298)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(871.358)	(905.396)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.785.238)	(957.256)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(32.352)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(21.232)	(65.553)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(2.768.335)</b>	<b>(2.053.817)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	946.560	460.433
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(428.175)</b>	<b>(593.008)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**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) Periodos contables**

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 13,3%.

**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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	13,3	6,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 35.110,98 y \$ 30.991,74 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 periodo.

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por 8.454 (M\$ 11.468 al 31 de diciembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	289	1.152
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	80.030	33.148
Déficit acumulados	IPC	866.241	426.133
Totales		946.560	460.433

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Fondos Mutuos Security Plus	\$	230.153	119.876
Total		230.153	119.876

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	Monto M\$
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	87	82	23.817	29.559
4 o más	7	4	5.605	3.268
<b>Totales</b>	<b>94</b>	<b>86</b>	<b>29.422 (a)</b>	<b>32.827 (a)</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 329 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2022 (379 al 31 de diciembre de 2021) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, tuvieron una tasa de originación del 9,96 % 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 al 31 de diciembre de 2022 el plazo remanente promedio de estos meses es 22 (13 al 31 de diciembre de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor par	544.619	983.330	3.715.705	6.032.155	4.260.324	7.015.485	9,96
Aj. Tasa valorización	22.886	26.325	156.147	161.493	179.033	187.818	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>567.505</b>	<b>1.009.655</b>	<b>3.871.852</b>	<b>6.193.648</b>	<b>4.439.357</b>	<b>7.203.303</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Bienes recuperados por leasing (b)	-	18.591
Activos securitizados en mora (a)	29.422	32.827
Cuenta por cobrar término de contratos	29.380	-
Otros	1.204	1.147
<b>Totales</b>	<b>60.006</b>	<b>52.565</b>

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Administración primaria (a)	2.310	5.323
Administración maestra (b)	6.144	6.145
<b>Totales</b>	<b>8.454</b>	<b>11.468</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el 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 UF 175 trimestrales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.991	5.783
Otros	552	-
<b>Totales</b>	<b>5.543</b>	<b>5.783</b>

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2022	M\$ 2021	Coloc.en Chile o en el extranjero
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	154.578	370.217	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	427.849	343.146	nacional
Obligaciones por prepago							(209.368)	(137.415)	
Total porción corto plazo							373.059	575.948	
<b>Bonos largo plazo</b>									
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	-	174.334	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	4.452.179	5.587.059	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	76.336	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	3.422.175	3.219.599	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	127.554	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	5.718.372	5.379.841	nacional
Total largo plazo							13.592.726	14.360.833	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**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 con 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 periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.513.097)	-	(5.613.589)	-
Revalorización de excedentes	(866.241)	-	(376.110)	-
Déficit del ejercicio	-	(428.175)	-	(523.397)
Saldo final	(7.379.338)	(428.175)	(5.989.699)	(523.397)
Saldo actualizado	-	-	(6.786.330)	(593.008)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Legales y notariales (a)	(1.773)	(1.746)
Otros gastos (a)	(19.459)	(63.807)
Totales	(21.232)	(65.553)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda (a)	88.973	-
Otros (b)	74.268	1.547
<b>Totales</b>	<b>163.241</b>	<b>1.547</b>

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

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

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(30.156)	(33.656)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(24.814)	(24.701)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.331)	(6.298)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.110)	(2.098)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.665)	(1.552)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.431)	(24.955)
<b>Totales</b>		<b>(90.507)</b>	<b>(93.260)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.660.001	344.200
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	230.153	119.876
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	567.505	1.009.655
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	60.006	52.565
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.871.852	6.193.648
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.950.160	516.641
	\$REAJUSTABLES	4.439.357	7.203.303
TOTAL ACTIVOS		6.389.517	7.719.944

**b) Pasivos**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.454	11.468
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.122	5.121
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	671	625
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	522	522
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.566	1.567
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	209.368	137.415
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.543	5.783
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	373.059	575.948
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	214.911	143.198
	\$REAJUSTABLES	389.394	595.251
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		604.305	738.449

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

**c) Pasivos largo plazo**

2022										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	3.652.223	5,9%	799.956	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	4.452.179
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.422.175	6,3%	3.422.175
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.718.372	6,3%	5.718.372
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.652.223</b>		<b>799.956</b>				<b>9.140.547</b>		<b>13.592.726</b>

  

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	174.334	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	174.334
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	1.275.522	5,9%	4.311.536	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	5.587.058
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.219.599	6,3%	3.219.599
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.379.842	6,3%	5.379.842
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.449.856</b>		<b>4.311.536</b>				<b>8.599.441</b>		<b>14.360.833</b>

**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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	63.176	33.462	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.596.825	310.738	Cumple
Cuota 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	230.153	119.876	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2022, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Ltda. para el período 2022.

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**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 con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.596.824.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 6**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.) Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva más de largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una buena capacidad de pago del capital e intereses.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	329
Saldo Insoluto Total	22.530.920	4.227.818
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.542	20.400
Tasa de Originacion	10,23%	9,89%
Plazo Transcurrido	18	216
Plazo Remanente	215	22
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	26,94%

### 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	329

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

## 1.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	11.288.180	152.522	643	209	228	36	5,50%
BSECS-6AA1	15.887.718	4.810.590	905	284	258	36	5,90%
BSECS-6B1	1.088.440	3.370.303	155	155	258	36	6,30%
BSECS-6C1	1.818.749	5.631.696	259	259	258	36	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	5.271.914	5.170.197	4.999.452	5.079.962	4.989.165	4.989.516	4.787.909	4.769.054	4.598.520	4.180.103	3.914.383	3.506.709	2.919.408
1 cuota en mora	833.008	848.738	796.036	681.293	771.318	715.702	850.353	804.568	752.534	791.507	760.469	672.305	559.985
2 cuota en mora	602.856	574.029	495.451	517.747	357.851	396.754	436.956	516.096	553.981	548.714	406.339	521.644	570.202
3 cuota en mora	193.988	136.266	310.241	320.809	338.329	281.344	198.623	127.488	185.842	154.839	170.955	185.772	41.642
4 cuota en mora	36.726	19.943	23.946	5.407	81.212	37.428	124.539	107.124	104.350	146.975	160.703	60.215	107.580
5 cuota en mora	29.002	18.012	47.014	-	-	-	-	-	-	62.217	39.289	29.002	-
6 y mas cuotas en mora(1)	-	29.002	-	18.012	-	-	-	-	-	-	2.528	41.607	29.002
Activos en liquidación	25.280	25.280	25.280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	6.967.493	6.796.187	6.672.140	6.623.230	6.537.875	6.420.745	6.398.379	6.324.330	6.195.227	5.884.354	5.454.666	5.017.254	4.227.818

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	75,66%	76,07%	74,93%	76,70%	76,31%	77,71%	74,83%	75,41%	74,23%	71,04%	71,76%	69,89%	69,05%
1 cuota en mora	11,96%	12,49%	11,93%	10,29%	11,80%	11,15%	13,29%	12,72%	12,15%	13,45%	13,94%	13,40%	13,25%
2 cuota en mora	8,65%	8,45%	7,43%	7,82%	5,47%	6,18%	6,83%	8,16%	8,94%	9,32%	7,45%	10,40%	13,49%
3 cuota en mora	2,78%	2,01%	4,65%	4,84%	5,17%	4,38%	3,10%	2,02%	3,00%	2,63%	3,13%	3,70%	0,98%
4 cuota en mora	0,53%	0,29%	0,36%	0,08%	1,24%	0,58%	1,95%	1,69%	1,68%	2,50%	2,95%	1,20%	2,54%
5 cuota en mora	0,42%	0,27%	0,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,06%	0,72%	0,58%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,43%	0,00%	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,83%	0,69%
Activos en liquidación	0,36%	0,37%	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	293	287	278	283	280	277	270	272	266	257	249	234	235
1 cuota en mora	42	44	42	40	43	42	45	42	44	39	47	52	45
2 cuota en mora	29	31	29	27	20	23	25	29	27	34	27	31	38
3 cuota en mora	11	9	15	15	15	12	12	8	8	8	10	10	4
4 cuota en mora	3	1	3	1	4	2	4	3	5	5	6	4	6
5 cuota en mora	1	1	2	0	0	0	0	0	0	3	1	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	1
Activos en liquidación	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	379	374	369	367	362	356	356	354	350	346	341	334	329

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	77,31%	76,74%	75,34%	77,11%	77,35%	77,81%	75,84%	76,84%	76,00%	74,28%	73,02%	70,06%	71,43%
1 cuota en mora	11,08%	11,76%	11,38%	10,90%	11,88%	11,80%	12,64%	11,86%	12,57%	11,27%	13,78%	15,57%	13,68%
2 cuota en mora	7,65%	8,29%	7,86%	7,36%	5,52%	6,46%	7,02%	8,19%	7,71%	9,83%	7,92%	9,28%	11,55%
3 cuota en mora	2,90%	2,41%	4,07%	4,09%	4,14%	3,37%	3,37%	2,26%	2,29%	2,31%	2,93%	2,99%	1,22%
4 cuota en mora	0,79%	0,27%	0,81%	0,27%	1,10%	0,56%	1,12%	0,85%	1,43%	1,45%	1,76%	1,20%	1,82%
5 cuota en mora	0,26%	0,27%	0,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,87%	0,29%	0,30%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,27%	0,00%	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,60%	0,30%
Activos en liquidación	0,26%	0,27%	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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 diciembre de 2021, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 24,34% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 0,94%. Estos índices al cierre de diciembre de 2022 están en 30,95% y 3,23% 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												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	31.354	148.484	101.120	25.947	62.322	81.387	-	51.473	66.606	26.544	97.889	63.094	24.086
Total Prepagos	31.354	148.484	101.120	25.947	62.322	81.387	-	51.473	66.606	26.544	97.889	63.094	24.086
Prepagos Acumulados	7.623.917	7.772.402	7.873.521	7.899.468	7.961.790	8.043.178	8.043.178	8.094.650	8.161.256	8.187.800	8.285.689	8.348.784	8.372.870

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,14%	0,66%	0,45%	0,12%	0,28%	0,36%	0,00%	0,23%	0,30%	0,12%	0,43%	0,28%	0,11%
Total Prepagos	0,14%	0,66%	0,45%	0,12%	0,28%	0,36%	0,00%	0,23%	0,30%	0,12%	0,43%	0,28%	0,11%
Prepagos Acumulados	33,84%	34,50%	34,95%	35,06%	35,34%	35,70%	35,70%	35,93%	36,22%	36,34%	36,77%	37,05%	37,16%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	5	5	2	5	6	0	2	4	2	4	3	2
Total Prepagos	1	5	5	2	5	6	0	2	4	2	4	3	2
Prepagos Acumulados	327	332	337	339	344	350	350	352	356	358	362	365	367

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,55%	0,55%	0,22%	0,55%	0,66%	0,00%	0,22%	0,44%	0,22%	0,44%	0,33%	0,22%
Total Prepagos	0,11%	0,55%	0,55%	0,22%	0,55%	0,66%	0,00%	0,22%	0,44%	0,22%	0,44%	0,33%	0,22%
Prepagos Acumulados	36,09%	36,64%	37,20%	37,42%	37,97%	38,63%	38,63%	38,85%	39,29%	39,51%	39,96%	40,29%	40,51%

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

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Tasa de Originacion	9,40%	9,43%	9,89%	9,84%	9,90%	9,94%	0,00%	9,64%	10,04%	9,90%	9,74%	10,06%	10,08%
Plazo Transcurrido	222	229	228	229	230	230	-	235	234	233	237	237	236
Plazo Remanente	16	9	10	9	8	8	-	3	4	5	1	1	2

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

A diciembre de 2021 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 33,84% y a diciembre de 2022 fue de un 37,16% obteniendo un alza de 3,32% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo



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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación con si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.). A diciembre de 2021 los casos en proceso judicial alcanzaron un 0,77% y a diciembre 2022 fue de un 2,32% respecto al saldo insoluto de la cartera. La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

### **I.7. Antecedentes del activo**

#### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,89%	9,90%	9,89%	9,89%	9,88%	9,88%	9,87%	9,87%	9,86%	9,85%	9,86%	9,85%	9,89%
Relación Deuda/Garantía	31,13%	30,89%	30,56%	30,12%	29,39%	29,33%	29,08%	28,50%	28,77%	28,75%	28,17%	27,39%	26,94%
Plazo Transcurrido	225	226	227	228	229	230	231	232	233	232	229	227	216
Plazo Remanente	13	12	11	9	8	8	6	5	5	6	9	11	22

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

La relación deuda garantía está en 31,13% a diciembre de 2021 y el mismo indicador a diciembre 2022 llega a un 26,94%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

### **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	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	6.382.669	6.163.771	6.163.771	6.163.771	5.749.163	5.749.163	5.749.163	5.467.098	5.467.098	5.467.098	4.963.110	4.963.110	4.963.110
Saldo Insoluto Total	14.851.148	14.762.589	14.762.589	14.762.589	14.480.324	14.480.324	14.480.324	14.332.641	14.332.641	14.332.641	13.965.104	13.965.104	13.965.104
Valor Par Preferente	6.668.647	6.362.917	6.379.851	6.400.796	5.955.116	6.014.148	6.081.653	5.705.152	5.714.959	5.742.116	5.163.499	9.192.007	5.159.926
Valor Par Total	15.525.606	15.242.580	15.286.146	15.339.309	15.002.062	15.153.813	15.326.952	14.959.779	14.988.540	15.062.793	14.532.019	16.350.785	14.527.999

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Razón Tasas	1,67	1,68	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,09	1,10	1,08	1,07	1,14	1,12	1,11	1,16	1,13	1,08	1,10	1,01	0,85
Razón Activos/Pasivos Total	0,47	0,46	0,45	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44	0,43	0,41	0,39	0,36	0,30
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,11	1,13	1,12	1,12	1,15	1,15	1,14	1,16	1,15	1,10	1,12	1,04	0,90
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,85	0,87	0,85	0,87	0,88	0,90	0,86	0,88	0,86	0,79	0,81	0,73	0,63

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia a la baja en el último año. La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,85 en diciembre de 2021, llegando a 0,63 diciembre de 2022. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.221	42.836	41.332	43.220	42.440	40.301	39.745	41.325	41.152	40.930	35.807	33.097	31.249
Ingresos deudores moroso	29.888	30.410	28.959	36.971	32.583	34.265	32.151	34.711	37.856	28.251	30.090	33.729	35.513
Ingresos por prepago	32.223	131.017	34.486	69.132	83.241	88.888	2.068	16.615	76.397	27.571	88.782	-	86.876

### **I.10.2 Egresos**

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	13.453	2.326	14.766	13.761	6.314	18.399	10.823	20.989	2.611	8.353	25.379	11.028	15.112
Pago Ordinario de Capital	0	92.977	0	0	92.000	0	0	89.383	0	0	87.298	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	93.503	0	0	90.016	0	0	85.036	0	0	80.755	0	0
Prepagos Preferentes	0	130.393	0	0	329.491	0	0	200.778	0	0	429.990	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 con cómo 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.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 367

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

En este patrimonio no existen excedentes que informar al periodo.

### **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.