

*Estados Financieros*

***PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2020 y 2019*

## **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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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 SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

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

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

| <b>ACTIVOS</b> |   | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2020</b>  | <b>31-12-2019</b>  |
|----------------|---|------------------------|--------------------|--------------------|
| 11.010         | Disponible  |                        | 325.619            | 315.520            |
| 11.020         | Valores negociables   |                        | 105.482            | 77.394             |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                                 |                        | 868.250            | 930.145            |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo)                                 |                        | 868.250            | 930.145            |
| 11.120         | Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)             |                        | -                  | -                  |
| 11.200         | Otros activos circulantes   |                        | 71.348             | 62.321             |
| <b>11.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>1.370.699</b>   | <b>1.385.380</b>   |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                                 |                        | 6.123.852          | 6.936.748          |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                   |                        | 6.123.852          | 6.936.748          |
| 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>6.123.852</b>   | <b>6.936.748</b>   |
| <b>10.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS</b>  |                        | <b>7.494.551</b>   | <b>8.322.128</b>   |
| <b>PASIVOS</b> |   | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-12-2020</b>  | <b>31-12-2019</b>  |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia              |                        | 9.970              | 7.715              |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo                |                        | 4.238              | 4.239              |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoria externa                      |                        | 260                | 251                |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                           |                        | 432                | 432                |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos        |                        | 1.297              | 1.297              |
| 21.040         | Excedentes por pagar  |                        | -                  | -                  |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos   |                        | 103.088            | 55.087             |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                      |                        | -                  | -                  |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)              |                        | -                  | -                  |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                    |                        | 35.659             | 11.380             |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) |                        | 563.680            | 667.911            |
| <b>21.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                  |                        | <b>718.624</b>     | <b>748.312</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)    |                        | 12.389.514         | 12.769.691         |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                       |                        | -                  | -                  |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)              |                        | -                  | -                  |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                    |                        | -                  | -                  |
| <b>22.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                                |                        | <b>12.389.514</b>  | <b>12.769.691</b>  |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                                 |                        | (5.195.876)        | (4.841.689)        |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                    |                        | (5.195.876)        | (4.841.689)        |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior              |                        | -                  | -                  |
| 23.200         | Excedentes del ejercicio (déficit)                                |                        | (417.711)          | (354.186)          |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                     |                        | -                  | -                  |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)   |                        | -                  | -                  |
| <b>23.000</b>  | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                       |                        | <b>(5.613.587)</b> | <b>(5.195.875)</b> |
| <b>20.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS</b>  |                        | <b>7.494.551</b>   | <b>8.322.128</b>   |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

|                 |  | Para el ejercicio comprendido entre | 01-01-2020         | 01-01-2019         |
|-----------------|--|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                 |  | 31-12-2020                          | 31-12-2020         | 31-12-2019         |
| <b>INGRESOS</b> |  |                                     |                    |                    |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        |                                     | 470.404            | 534.498            |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  |                                     | 323                | 2.935              |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        |                                     | 195.989            | 217.078            |
| 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   |                                     | -                  | 24.735             |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      |                                     | <b>666.716</b>     | <b>779.246</b>     |
| <b>GASTOS</b>   |  |                                     |                    |                    |
| 35.210          | Remuneración por administración y custodia de los activos  |                                     | (50.862)           | (52.777)           |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   |                                     | (20.437)           | (20.499)           |
| 35.220          | Remuneración por auditoria externa                         |                                     | (1.318)            | (1.281)            |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 |                                     | (1.732)            | (1.734)            |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       |                                     | (5.197)            | (5.204)            |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           |                                     | (774.645)          | (795.456)          |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            |                                     | (343.826)          | (356.104)          |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    |                                     | -                  | -                  |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              |                                     | -                  | -                  |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       |                                     | (27.129)           | (25.996)           |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda |                                     | -                  | -                  |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               |                                     | -                  | -                  |
| 35.290          | Otros gastos   |                                     | (2.408)            | (12.534)           |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     |                                     | <b>(1.227.554)</b> | <b>(1.271.585)</b> |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    |                                     | 143.127            | 138.153            |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               |                                     | <b>(417.711)</b>   | <b>(354.186)</b>   |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6**

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**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 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

| <b>Porcentaje de actualización</b>        | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,7         | 2,8         |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**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 \$29.070,33 y \$28.309,64, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada ejercicio.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2020 y 2019. 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 2020 y 2019

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$9.970 (M\$7.715 al 31 de diciembre de 2019), 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 2020 y 2019, en el ejercicio que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle               | Índice de reajustabilidad | M\$            |                |
|-----------------------|---------------------------|----------------|----------------|
|                       |                           | 2020           | 2019           |
| Activos no monetarios | UF                        | 402            | 126            |
| Pasivo no monetarios  | UF                        | -              | -              |
| Cuentas de resultados | IPC                       | 6.125          | 6.152          |
| Déficit acumulados    | IPC                       | 136.600        | 131.875        |
| <b>Totales</b>        |                           | <b>143.127</b> | <b>138.153</b> |

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución                 | Moneda | Total M\$      |               |
|-----------------------------|--------|----------------|---------------|
|                             |        | 2020           | 2019          |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$     | 105.482        | 77.394        |
| <b>Total</b>                |        | <b>105.482</b> | <b>77.394</b> |

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas         | Número de arrendatarios |               | Monto M\$     |               |
|----------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 2020                    | 2019          | 2020          | 2019          |
| 1 a 3          | 92                      | 123           | 24.173        | 35.890        |
| 4 o más        | 4                       | 11            | 5.223         | 9.423         |
| <b>Totales</b> | <b>96</b>               | <b>134(a)</b> | <b>29.396</b> | <b>45.313</b> |

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 420 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2020(471 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 9,93% 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 25 meses (37 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

|                             | Corto Plazo    |                | Largo plazo      |                  | Total cartera    |                  | Tasa<br>Transferencia<br>% |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------|
|                             | M\$            |                | M\$              |                  | M\$              |                  |                            |
|                             | 2020           | 2019           | 2020             | 2019             | 2020             | 2019             |                            |
| Valor par                   | 825.128        | 864.596        | 5.819.708        | 6.447.899        | 6.644.836        | 7.312.495        | 9,93                       |
| Aj. Tasa valorización       | 43.122         | 65.549         | 304.144          | 488.849          | 347.266          | 554.398          | 6,69                       |
| Prov. Activos securitizados | -              | -              | -                | -                | -                | -                |                            |
| <b>Totales</b>              | <b>868.250</b> | <b>930.145</b> | <b>6.123.852</b> | <b>6.936.748</b> | <b>6.992.102</b> | <b>7.866.893</b> |                            |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto                               | M\$           |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2020          | 2019          |
| Bienes recuperados por leasing (a)     | 15.392        | 15.394        |
| Activos securitizados en mora (b)      | 29.396        | 45.313        |
| Cuenta por cobrar término de contratos | -             | -             |
| Otros                                  | 26.560        | 1.614         |
| <b>Totales</b>                         | <b>71.348</b> | <b>62.321</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.

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto                    | M\$          |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
|                             | 2020         | 2019         |
| Administración primaria (a) | 4.883        | 2.628        |
| Administración maestra (b)  | 5.087        | 5.087        |
| <b>Totales</b>              | <b>9.970</b> | <b>7.715</b> |

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto           | M\$           |               |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | 2020          | 2019          |
| Facturas por pagar | -             | 1.172         |
| Seguro             | 8.785         | 10.208        |
| Otros              | 26.874        | -             |
| <b>Totales</b>     | <b>35.659</b> | <b>11.380</b> |

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

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

| Número de Insc.Inst.             | Serie      | Monto Nominal Vigente | Unidad de reaj. | Tasa interes | Plazo final | Periodicidad pago int. | pago amoritz. | Valor par         |                   | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|----------------------------------|------------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------|------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
|                                  |            |                       |                 |              |             |                        |               | M\$ 2020          | M\$ 2019          |                                   |
| 367-23-02-04                     | BSECS-6A1  | 27.799                | UF              | 5,5%         | 01-04-2023  | trim.                  | trim.         | 347.168           | 378.577           | nacional                          |
| 367-23-02-04                     | BSECS-6AA1 | 187.853               | UF              | 5,9%         | 01-10-2025  | trim.                  | trim.         | 319.600           | 344.421           | nacional                          |
| Obligaciones por prepago         |            |                       |                 |              |             |                        |               | (103.088)         | (55.087)          |                                   |
| <b>Total porción corto plazo</b> |            |                       |                 |              |             |                        |               | <b>563.680</b>    | <b>667.911</b>    |                                   |
| Bonos largo plazo                |            |                       |                 |              |             |                        |               |                   |                   |                                   |
| 367-23-02-04                     | BSECS-6A1  | 27.799                | UF              | 5,5%         | 01-10-2025  | Trim                   | Trim          | 471.848           | 825.880           | nacional                          |
| 367-23-02-04                     | BSECS-6AA1 | 187.853               | UF              | 5,9%         | 01-10-2025  | Trim                   | Trim          | 5.220.175         | 5.642.384         | nacional                          |
| 367-23-02-04                     | BSECS-6B1  | 84.949                | UF              | 6,3%         | 01-10-2025  | Trim                   | Trim          | 2.507.504         | 2.359.234         | nacional                          |
| 367-23-02-04                     | BSECS-6C1  | 141.948               | UF              | 6,3%         | 01-10-2025  | Trim                   | Trim          | 4.189.987         | 3.942.193         | nacional                          |
| <b>Total largo plazo</b>         |            |                       |                 |              |             |                        |               | <b>12.389.514</b> | <b>12.769.691</b> |                                   |

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 2020               |                       | 2019               |                       |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                              | M\$                |                       | M\$                |                       |
|                              | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial                | (5.059.276)        | -                     | (4.585.994)        | -                     |
| Revalorización de excedentes | (136.600)          | -                     | (128.407)          | -                     |
| Déficit del ejercicio        | -                  | (417.711)             | -                  | (344.875)             |
| <b>Saldo final</b>           | <b>(5.195.876)</b> | <b>(417.711)</b>      | <b>(4.714.401)</b> | <b>(344.875)</b>      |
| Saldo actualizado            | -                  | -                     | (4.841.689)        | (354.186)             |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

| <b>Detalle</b>       |     | <b>M\$</b>     |                 |
|----------------------|-----|----------------|-----------------|
|                      |     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>     |
| Legales y notariales | (a) | (899)          | (5.447)         |
| Bienes recuperados   | (b) | -              | -               |
| Otros gastos         | (a) | (1.509)        | (7.087)         |
| <b>Totales</b>       |     | <b>(2.408)</b> | <b>(12.534)</b> |

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| <b>Concepto</b>     | <b>M\$</b>  |               |
|---------------------|-------------|---------------|
|                     | <b>2020</b> | <b>2019</b>   |
| Ventas de viviendas | -           | 24.735        |
| <b>Totales</b>      | <b>-</b>    | <b>24.735</b> |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

|   |     | M\$             |                 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| <b>Gastos devengados</b>                        |     | <b>2020</b>     | <b>2019</b>     |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (30.481)        | (32.369)        |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) | (20.381)        | (20.408)        |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) | (5.197)         | (5.204)         |
| Remuneración banco pagador                      | (4) | (1.732)         | (1.734)         |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) | (1.318)         | (1.281)         |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) | (20.437)        | (20.499)        |
| <b>Totales</b>                                  |     | <b>(79.546)</b> | <b>(81.495)</b> |

| <b>Institución</b>  | <b>Periodicidad</b> | <b>Oportunidad</b> | <b>Cálculo</b> |
|---|---------------------|--------------------|----------------|
| (1) Inmobiliaria Mapsa S.A.                                 | mensual             | mensual            | devengado      |
| (2) Securitizadora Security S.A.                            | mensual             | semestral          | devengado      |
| (3) Banco de Chile  | mensual             | semestral          | devengado      |
| (4) Banco de Chile  | mensual             | semestral          | devengado      |
| (5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA | mensual             | semestral          | devengado      |
| (6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo                     | mensual             | trimestral         | devengado      |
| (6) Humphreys Clasificadora de Riesgo                       | mensual             | mensual            | devengado      |

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

| <b>RUBRO</b>                            | <b>MONEDA</b>     | <b>M\$</b>       |                  |
|---|-------------------|------------------|------------------|
|   |                   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| <b>ACTIVOS</b>                          |                   |                  |                  |
| ACTIVOS CIRCULANTES                     |                   |                  |                  |
| DISPONIBLE                              | \$NO REAJUSTABLES | 325.619          | 315.520          |
| VALORES NEGOCIABLES                     | \$NO REAJUSTABLES | 105.482          | 77.394           |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 868.250          | 930.145          |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO   | \$NO REAJUSTABLES | -                | -                |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo) | \$NO REAJUSTABLES | 71.348           | 62.321           |
| OTROS ACTIVOS                           |                   |                  |                  |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 6.123.852        | 6.936.748        |
| TOTAL ACTIVOS                           |                   |                  |                  |
|   | \$NO REAJUSTABLES | 502.449          | 455.235          |
|   | \$REAJUSTABLES    | 6.992.102        | 7.866.893        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                    |                   | <b>7.494.551</b> | <b>8.322.128</b> |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

**b) Pasivos circulantes**

**PASIVOS**

| RUBRO  | MONEDA            | M\$            |                |
|--|-------------------|----------------|----------------|
|  |                   | 2020           | 2019           |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 9.970          | 7.715          |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | 4.238          | 4.239          |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 260            | 251            |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 432            | 432            |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.297          | 1.297          |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 103.088        | 55.087         |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 35.659         | 11.380         |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P) | \$REAJUSTABLES    | 563.680        | 667.911        |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |                |                |
|  | \$NO REAJUSTABLES | 138.747        | 66.467         |
|  | \$REAJUSTABLES    | 579.877        | 681.845        |
| <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                   |                   | <b>718.624</b> | <b>748.312</b> |

**c) Pasivo largo plazo**

2020

| RUBRO                           | MONEDA         | 1 a 3 años       |                             | 3 a 5 años       |                             | 5 a 10 años  |                             | más de 10 años   |                             | Totales           |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                 |                | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$ | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | tasa int.<br>prom.<br>anual |                   |
| Bonos BSECS-6A1                 | \$REAJUSTABLES | 471.848          | 5,5%                        | -                | 5,5%                        | -            | 5,5%                        | -                | 5,5%                        | 471.848           |
| Bonos BSECS-6AA1                | \$REAJUSTABLES | 702.125          | 5,9%                        | 4.518.050        | 5,9%                        | -            | 5,9%                        | -                | 5,9%                        | 5.220.175         |
| Bonos BSECS-6B1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -            | -                           | 2.507.504        | 6,3%                        | 2.507.504         |
| Bonos BSECS-6C1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -            | -                           | 4.189.987        | 6,3%                        | 4.189.987         |
| <b>Total pasivo largo plazo</b> |                | <b>1.173.973</b> |                             | <b>4.518.050</b> |                             | <b>-</b>     |                             | <b>6.697.491</b> |                             | <b>12.389.514</b> |

2019

| RUBRO                           | MONEDA         | 1 a 3 años       |                             | 3 a 5 años       |                             | 5 a 10 años      |                             | más de 10 años   |                             | Totales           |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                 |                | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | Tasa int.<br>prom.<br>anual | Monto<br>M\$     | tasa int.<br>prom.<br>anual |                   |
| Bonos BSECS-6A1                 | \$REAJUSTABLES | 669.426          | 5,5%                        | 156.454          | 5,5%                        | -                | 5,5%                        | -                | 5,5%                        | 825.880           |
| Bonos BSECS-6AA1                | \$REAJUSTABLES | 632.346          | 5,9%                        | 1.141.583        | 5,9%                        | 3.868.455        | 5,9%                        | -                | 5,9%                        | 5.642.384         |
| Bonos BSECS-6B1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 2.359.234        | 6,3%                        | 2.359.234         |
| Bonos BSECS-6C1                 | \$REAJUSTABLES | -                | -                           | -                | -                           | -                | -                           | 3.942.193        | 6,3%                        | 3.942.193         |
| <b>Total pasivo largo plazo</b> |                | <b>1.301.772</b> |                             | <b>1.298.037</b> |                             | <b>3.868.455</b> |                             | <b>6.301.427</b> |                             | <b>12.769.691</b> |



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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**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                |               | Valor                   | Valor                   | Cumplimiento |
|------------------------|----------------------------|---|---------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
|                        |                            | Clasificadora                           | Clasificación | Clasificadora                   | Clasificación | Contable<br>M\$<br>2020 | Contable<br>M\$<br>2019 |              |
| Cuenta corriente       | Banco Security             | No aplica                               | No aplica     | No aplica                       | No aplica     | 13.404                  | 15.232                  | Cumple       |
| Cuenta corriente       | Banco de Chile             | No aplica                               | No aplica     | No aplica                       | No aplica     | 312.215                 | 300.288                 | Cumple       |
|                        | Securiry<br>Administradora |   |               | Feller-Rate<br>Clasificadora de |               | 105.482                 | 77.394                  |              |
| Cuota Fondos<br>mutuos | General de Fondos<br>S.A.  | ICR Clasificadora<br>de Riesgo Limitada | AA-fm / M1    | Riesgo Limitada                 | AA+fm / M1    |                         |                         | Cumple       |

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad Securitizadora, no han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, 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 2020.

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 noviembre de 2019 Fitch Rating aumento la clasificación de la serie preferente A1 de “A” a “A+”.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

**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 Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$312.170.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 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.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

## 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        | 420       |
| Saldo Insoluto Total               | 18.654.600 | 6.591.203 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 22.803     | 20.376    |
| Tasa de Originacion                | 10,23%     | 9,95%     |
| Plazo Transcurrido                 | 18         | 213       |
| Plazo Remanente                    | 215        | 25        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 85,63%     | 32,10%    |

### 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                         | 420            |
|                         |  |                             |                |
|                         |  |                             |                |

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

| Serie      | Monto Adeudado |           | Número de Bonos |         | Plazo Remanente (meses) |         | Tasa Emisión |
|------------|----------------|-----------|-----------------|---------|-------------------------|---------|--------------|
|            | Inicial        | Vigente   | Inicial         | Vigente | Inicial                 | Vigente |              |
| BSECS-6A1  | 9.346.111      | 808.126   | 643             | 282     | 228                     | 60      | 5,50%        |
| BSECS-6AA1 | 13.154.324     | 5.460.949 | 905             | 387     | 258                     | 60      | 5,90%        |
| BSECS-6B1  | 901.180        | 2.469.495 | 155             | 155     | 258                     | 60      | 6,30%        |
| BSECS-6C1  | 1.505.843      | 4.126.475 | 259             | 259     | 258                     | 60      | 6,30%        |

#### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad                 | Saldo Insoluto   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
|                           | dic-19           | ene-20           | feb-20           | mar-20           | abr-20           | may-20           | jun-20           | jul-20           | ago-20           | sept-20          | oct-20           | nov-20           |                    |
| Al día                    | 5.089.924        | 4.868.788        | 4.750.383        | 4.498.575        | 4.454.069        | 4.631.223        | 4.236.128        | 4.669.364        | 5.267.457        | 5.237.398        | 5.126.756        | 5.090.069        | 4.950.474          |
| 1 cuota en mora           | 1.028.537        | 1.181.273        | 988.769          | 1.221.622        | 1.072.986        | 886.732          | 1.212.553        | 1.006.822        | 696.990          | 719.462          | 958.245          | 748.038          | 895.570            |
| 2 cuota en mora           | 580.854          | 732.018          | 776.439          | 724.084          | 729.171          | 690.856          | 674.199          | 450.299          | 610.797          | 461.898          | 378.525          | 558.964          | 426.520            |
| 3 cuota en mora           | 381.286          | 189.690          | 406.839          | 352.914          | 430.444          | 443.439          | 492.277          | 502.684          | 80.263           | 195.731          | 122.386          | 115.584          | 243.813            |
| 4 cuota en mora           | 62.850           | 87.414           | 65.902           | 108.490          | 129.189          | 103.985          | 87.938           | 68.257           | 95.002           | 80.409           | 20.029           | 20.495           | 14.215             |
| 5 cuota en mora           | 57.065           | 111.718          | 81.659           | 34.623           | 46.193           | 48.751           | 73.228           | 50.582           | 26.309           | -                | 54.158           | 40.698           | -                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 43.983           | 29.993           | 57.995           | 109.217          | 102.938          | 141.166          | 151.079          | 147.445          | 70.757           | 47.007           | 41.658           | 60.612           | 60.612             |
| Activos en liquidación    | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931           | 20.931             |
| <b>TOTAL</b>              | <b>7.244.501</b> | <b>7.200.894</b> | <b>7.127.987</b> | <b>7.049.526</b> | <b>6.964.989</b> | <b>6.946.152</b> | <b>6.927.401</b> | <b>6.895.453</b> | <b>6.847.574</b> | <b>6.741.904</b> | <b>6.701.758</b> | <b>6.634.460</b> | <b>6.591.203</b>   |

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
|                           | dic-19                        | ene-20         | feb-20         | mar-20         | abr-20         | may-20         | jun-20         | jul-20         | ago-20         | sept-20        | oct-20         | nov-20         |                    |
| Al día                    | 70,26%                        | 67,61%         | 66,64%         | 63,81%         | 63,95%         | 66,67%         | 61,15%         | 67,72%         | 76,92%         | 77,68%         | 76,50%         | 76,72%         | 75,11%             |
| 1 cuota en mora           | 14,20%                        | 16,40%         | 13,87%         | 17,33%         | 15,41%         | 12,77%         | 17,50%         | 14,60%         | 10,18%         | 10,67%         | 14,30%         | 11,28%         | 13,59%             |
| 2 cuota en mora           | 8,02%                         | 10,17%         | 10,89%         | 10,27%         | 10,47%         | 9,95%          | 9,73%          | 6,53%          | 8,92%          | 6,85%          | 5,65%          | 8,43%          | 6,47%              |
| 3 cuota en mora           | 5,26%                         | 2,63%          | 5,71%          | 5,01%          | 6,18%          | 6,38%          | 7,11%          | 7,29%          | 1,17%          | 2,90%          | 1,83%          | 1,74%          | 3,70%              |
| 4 cuota en mora           | 0,87%                         | 1,21%          | 0,92%          | 1,54%          | 1,85%          | 1,50%          | 1,27%          | 0,99%          | 1,39%          | 1,19%          | 0,30%          | 0,31%          | 0,22%              |
| 5 cuota en mora           | 0,79%                         | 1,55%          | 1,15%          | 0,49%          | 0,66%          | 0,70%          | 1,06%          | 0,73%          | 0,38%          | 0,00%          | 0,81%          | 0,61%          | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,61%                         | 0,42%          | 0,81%          | 1,55%          | 1,48%          | 2,03%          | 2,18%          | 2,14%          | 1,03%          | 0,70%          | 0,62%          | 0,91%          | 0,92%              |
| Activos en liquidación    | 0,29%                         | 0,29%          | 0,29%          | 0,30%          | 0,30%          | 0,30%          | 0,30%          | 0,30%          | 0,31%          | 0,31%          | 0,31%          | 0,32%          | 0,32%              |
| <b>TOTAL</b>              | <b>100,00%</b>                | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b>     |

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

| Morosidad                 | Numero de Activos |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
|                           | dic-19            | ene-20     | feb-20     | mar-20     | abr-20     | may-20     | jun-20     | jul-20     | ago-20     | sept-20    | oct-20     | nov-20     |                    |
| Al día                    | 318               | 310        | 301        | 289        | 283        | 293        | 277        | 300        | 336        | 338        | 333        | 327        | 324                |
| 1 cuota en mora           | 62                | 68         | 60         | 73         | 70         | 59         | 72         | 60         | 46         | 45         | 57         | 48         | 56                 |
| 2 cuota en mora           | 41                | 48         | 49         | 44         | 44         | 42         | 41         | 30         | 32         | 26         | 23         | 33         | 26                 |
| 3 cuota en mora           | 20                | 11         | 24         | 20         | 25         | 25         | 28         | 26         | 6          | 11         | 6          | 7          | 10                 |
| 4 cuota en mora           | 5                 | 4          | 3          | 8          | 7          | 7          | 5          | 6          | 7          | 4          | 2          | 2          | 1                  |
| 5 cuota en mora           | 4                 | 7          | 5          | 2          | 3          | 3          | 5          | 4          | 2          | 0          | 2          | 3          | 0                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2                 | 2          | 4          | 7          | 7          | 9          | 10         | 9          | 4          | 4          | 3          | 3          | 3                  |
| Activos en liquidación    | 1                 | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1                  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>452</b>        | <b>450</b> | <b>446</b> | <b>443</b> | <b>439</b> | <b>438</b> | <b>438</b> | <b>435</b> | <b>433</b> | <b>428</b> | <b>426</b> | <b>423</b> | <b>420</b>         |

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Número de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | dic-19                          | ene-20  | feb-20  | mar-20  | abr-20  | may-20  | jun-20  | jul-20  | ago-20  | sept-20 | oct-20  | nov-20  |                    |
| Al día                    | 70,35%                          | 68,89%  | 67,49%  | 65,24%  | 64,46%  | 66,89%  | 63,24%  | 68,97%  | 77,60%  | 78,97%  | 78,17%  | 77,30%  | 77,14%             |
| 1 cuota en mora           | 13,72%                          | 15,11%  | 13,45%  | 16,48%  | 15,95%  | 13,47%  | 16,44%  | 13,79%  | 10,62%  | 10,51%  | 13,38%  | 11,35%  | 13,33%             |
| 2 cuota en mora           | 9,07%                           | 10,67%  | 10,99%  | 9,93%   | 10,02%  | 9,59%   | 9,36%   | 6,90%   | 7,39%   | 6,07%   | 5,40%   | 7,80%   | 6,19%              |
| 3 cuota en mora           | 4,42%                           | 2,44%   | 5,38%   | 4,51%   | 5,69%   | 5,71%   | 6,39%   | 5,98%   | 1,39%   | 2,57%   | 1,41%   | 1,65%   | 2,38%              |
| 4 cuota en mora           | 1,11%                           | 0,89%   | 0,67%   | 1,81%   | 1,59%   | 1,60%   | 1,14%   | 1,38%   | 1,62%   | 0,93%   | 0,47%   | 0,47%   | 0,24%              |
| 5 cuota en mora           | 0,88%                           | 1,56%   | 1,12%   | 0,45%   | 0,68%   | 0,68%   | 1,14%   | 0,92%   | 0,46%   | 0,00%   | 0,47%   | 0,71%   | 0,00%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,44%                           | 0,44%   | 0,90%   | 1,58%   | 1,59%   | 2,05%   | 2,28%   | 2,07%   | 0,92%   | 0,93%   | 0,70%   | 0,71%   | 0,71%              |
| Activos en liquidación    | 0,22%                           | 0,22%   | 0,22%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,24%   | 0,24%              |
| 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 2019, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 29,74% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 2,26%. Estos índices al cierre de diciembre de 2020 están en 24,89% y 1,13% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

| Prepago             | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | dic-19         | ene-20    | feb-20    | mar-20    | abr-20    | may-20    | jun-20    | jul-20    | ago-20    | sept-20   | oct-20    | nov-20    |                    |
| Prepagos Parciales  | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| Prepagos Totales    | 4.506          | 21.861    | 48.402    | 54.303    | 65.670    | -         | -         | 5.116     | 23.460    | 86.484    | 20.931    | 48.024    | 17.936             |
| Total Prepagos      | 4.506          | 21.861    | 48.402    | 54.303    | 65.670    | -         | -         | 5.116     | 23.460    | 86.484    | 20.931    | 48.024    | 17.936             |
| Prepagos Acumulados | 5.490.417      | 5.512.278 | 5.560.680 | 5.614.984 | 5.680.654 | 5.680.654 | 5.680.654 | 5.685.770 | 5.709.230 | 5.795.714 | 5.816.645 | 5.864.669 | 5.882.605          |

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

| Prepago             | Saldo Insoluto en % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-19              | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,02%               | 0,12%  | 0,26%  | 0,29%  | 0,35%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,03%  | 0,13%  | 0,46%   | 0,11%  | 0,26%  | 0,10%              |
| Total Prepagos      | 0,02%               | 0,12%  | 0,26%  | 0,29%  | 0,35%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,03%  | 0,13%  | 0,46%   | 0,11%  | 0,26%  | 0,10%              |
| Prepagos Acumulados | 29,43%              | 29,55% | 29,81% | 30,10% | 30,45% | 30,45% | 30,45% | 30,48% | 30,60% | 31,07%  | 31,18% | 31,44% | 31,53%             |

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

| Prepago             | Número de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-19            | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 1                 | 1      | 3      | 2      | 4      | 0      | 0      | 1      | 1      | 5       | 2      | 3      | 3                  |
| Total Prepagos      | 1                 | 1      | 3      | 2      | 4      | 0      | 0      | 1      | 1      | 5       | 2      | 3      | 3                  |
| Prepagos Acumulados | 273               | 274    | 277    | 279    | 283    | 283    | 283    | 284    | 285    | 290     | 292    | 295    | 298                |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-19            | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,11%             | 0,11%  | 0,33%  | 0,22%  | 0,44%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,55%   | 0,22%  | 0,33%  | 0,33%              |
| Total Prepagos      | 0,11%             | 0,11%  | 0,33%  | 0,22%  | 0,44%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,55%   | 0,22%  | 0,33%  | 0,33%              |
| Prepagos Acumulados | 30,13%            | 30,24% | 30,57% | 30,79% | 31,24% | 31,24% | 31,24% | 31,35% | 31,46% | 32,01%  | 32,23% | 32,56% | 32,89%             |

### I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|                     | dic-19            | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Tasa de Originacion | 9,99%             | 9,69%  | 9,74%  | 9,27%  | 9,73%  | 0,00%  | 0,00%  | 11,88% | 9,57%  | 9,90%   | 10,48% | 10,17% | 11,38%             |
| Plazo Transcurrido  | 201               | 200    | 200    | 205    | 204    | -      | -      | 203    | 208    | 211     | 208    | 212    | 206                |
| Plazo Remanente     | 37                | 38     | 38     | 33     | 34     | -      | -      | 35     | 30     | 27      | 30     | 26     | 32                 |

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

A diciembre de 2019 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 29,43% y a diciembre de 2020 fue de un 31,53% obteniendo un alza de 2,10% 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<br>EEFF |
|---|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|   | dic-19         | ene-20    | feb-20    | mar-20    | abr-20    | may-20    | jun-20    | jul-20    | ago-20    | sept-20   | oct-20    | nov-20    |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 203.197        | 240.450   | 240.340   | 240.340   | 280.375   | 337.993   | 367.785   | 419.046   | 256.483   | 162.447   | 162.052   | 122.374   | 140.457            |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 20.931         | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931    | 20.931             |
| Activos Liquidados                        | 2.801.479      | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479 | 2.801.479          |

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

| Incumplimiento                            | Saldo Insoluto % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|   | dic-19           | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,09%            | 1,29%  | 1,29%  | 1,29%  | 1,50%  | 1,81%  | 1,97%  | 2,25%  | 1,37%  | 0,87%   | 0,87%  | 0,66%  | 0,75%              |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0,11%            | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%   | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%              |
| Activos Liquidados                        | 15,02%           | 15,02% | 15,02% | 15,02% | 15,02% | 15,02% | 15,02% | 15,02% | 15,02% | 15,02%  | 15,02% | 15,02% | 15,02%             |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|   | dic-19            | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 13                | 14     | 14     | 14     | 16     | 21     | 23     | 25     | 16     | 11      | 11     | 9      | 9                  |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 1                 | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1       | 1      | 1      | 1                  |
| Activos Liquidados                        | 136               | 136    | 136    | 136    | 136    | 136    | 136    | 136    | 136    | 136     | 136    | 136    | 136                |

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

| Incumplimiento                            | Numero de Activos % |        |        |        |        |        |        |        |        |         |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
|   | dic-19              | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 |                    |
| Activos en Proceso Judicial               | 1,43%               | 1,55%  | 1,55%  | 1,55%  | 1,77%  | 2,32%  | 2,54%  | 2,76%  | 1,77%  | 1,21%   | 1,21%  | 0,99%  | 0,99%              |
| Activos en Proceso de Liquidación (stock) | 0,11%               | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%   | 0,11%  | 0,11%  | 0,11%              |
| Activos Liquidados                        | 15,01%              | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01% | 15,01%  | 15,01% | 15,01% | 15,01%             |

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación a si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A diciembre de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,09% y a diciembre 2020 fue de un 0,75% 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-19 | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 9,99%  | 9,99%  | 9,99%  | 9,99%  | 9,99%  | 9,98%  | 9,98%  | 9,97%  | 9,97%  | 9,97%   | 9,96%  | 9,95%  | 9,95%              |
| Relación Deuda/Garantía | 36,04% | 35,69% | 36,08% | 36,08% | 35,01% | 34,39% | 34,13% | 34,06% | 33,64% | 33,30%  | 33,01% | 32,50% | 32,10%             |
| Plazo Transcurrido      | 201    | 202    | 203    | 203    | 205    | 206    | 207    | 208    | 209    | 210     | 211    | 212    | 213                |
| Plazo Remanente         | 37     | 36     | 35     | 34     | 33     | 32     | 31     | 30     | 29     | 28      | 27     | 26     | 25                 |

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

La relación deuda garantía está en 36,04 % a diciembre de 2019 y el mismo indicador a diciembre 2020 llega a un 32,10 %. 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-19     | ene-20     | feb-20     | mar-20     | abr-20     | may-20     | jun-20     | jul-20     | ago-20     | sept-20    | oct-20     | nov-20     | Mes Cierre<br>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 | 7.089.112  | 6.890.119  | 6.890.119  | 6.890.119  | 6.661.093  | 6.661.093  | 6.661.093  | 6.514.295  | 6.514.295  | 6.514.295  | 6.269.086  | 6.269.086  | 6.269.086          |
| Saldo Insoluto Total      | 13.294.172 | 13.190.681 | 13.190.681 | 13.190.681 | 13.058.626 | 13.058.626 | 13.058.626 | 13.010.293 | 13.010.293 | 13.010.293 | 12.865.064 | 12.865.064 | 12.865.064         |
| Valor Par Preferente      | 7.257.291  | 6.990.223  | 7.015.190  | 7.059.488  | 6.776.067  | 6.784.288  | 6.779.663  | 6.545.336  | 6.576.389  | 6.607.442  | 6.298.980  | 7.610.573  | 6.367.587          |
| Valor Par Total           | 13.616.576 | 13.384.684 | 13.434.827 | 13.521.992 | 13.286.408 | 13.304.881 | 13.298.143 | 13.074.661 | 13.139.040 | 13.203.420 | 12.928.790 | 13.537.723 | 13.074.342         |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | dic-19 | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73   | 1,73    | 1,72   | 1,72   | 1,72               |
| Razón Tasas                       | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69   | 1,69    | 1,69   | 1,68   | 1,68               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 1,02   | 1,05   | 1,03   | 1,02   | 1,05   | 1,04   | 1,04   | 1,06   | 1,05   | 1,03    | 1,07   | 1,06   | 1,05               |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 0,54   | 0,55   | 0,54   | 0,53   | 0,53   | 0,53   | 0,53   | 0,53   | 0,53   | 0,52    | 0,52   | 0,52   | 0,51               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,03   | 1,05   | 1,04   | 1,04   | 1,06   | 1,05   | 1,05   | 1,06   | 1,06   | 1,05    | 1,11   | 1,11   | 1,12               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 0,73   | 0,71   | 0,70   | 0,67   | 0,68   | 0,71   | 0,65   | 0,72   | 0,81   | 0,82    | 0,86   | 0,87   | 0,86               |

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 0,73 en diciembre de 2019, llegando a 0,86 en diciembre de 2020.

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-19 | ene-20 | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 44.191 | 41.678 | 40.447 | 42.717 | 34.258 | 30.252 | 37.026 | 41.831 | 44.071 | 43.601  | 45.725 | 43.741 | 42.086             |
| Ingresos deudores morosos | 31.522 | 37.307 | 30.613 | 33.065 | 22.262 | 36.732 | 41.195 | 40.017 | 48.345 | 34.152  | 31.058 | 22.794 | 25.558             |
| Ingresos por prepago      | 4.454  | 22.058 | 48.864 | 54.375 | 66.374 | -      | -      | 5.115  | 23.451 | 86.405  | 20.902 | 47.747 | 18.187             |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | dic-19 | ene-20  | feb-20 | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20  | nov-20 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 8.977  | 1.774   | 17.419 | 4.010  | 1.204  | 0      | 29.676 | 8.055  | 6.719  | 8.532   | 13.173  | 20.132 | 2.296              |
| Pago Ordinario de Capital | 0      | 81.696  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 80.997 | 0      | 0       | 76.804  | 0      | 0                  |
| Pago Ordinario de Interes | 0      | 101.134 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 95.289 | 0      | 0       | 96.743  | 0      | 0                  |
| Prepagos Preferentes      | 0      | 117.191 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 65.944 | 0      | 0       | 163.297 | 0      | 0                  |
| Prepagos Subordinados     | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -      | -                  |

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

## **I.13 Otros**

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