

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
11.010	Disponible		359.256	284.628
11.020	Valores negociables		75.566	118.614
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		914.889	937.636
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		914.889	937.636
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		69.819	56.430
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.419.530	1.397.308
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.573.963	7.334.529
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.573.963	7.334.529
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		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		6.573.963	7.334.529
10.000	TOTAL ACTIVOS		7.993.493	8.731.837
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2020	31-03-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		12.605	7.687
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.672	6.682
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		425	425
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.276	1.277
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		121.837	52.480
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.893	12.167
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		576.476	671.091
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		727.491	752.163
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		12.469.987	12.810.837
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		12.469.987	12.810.837
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.114.928)	(4.764.847)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.114.928)	(4.764.847)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(89.057)	(66.316)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.203.985)	(4.831.163)
20.000	TOTAL PASIVOS		7.993.493	8.731.837

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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
			31-03-2020	31-03-2019
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		128.625	143.166
35.120	Intereses por inversiones		206	798
35.130	Reajustes por activos securitizados		76.674	(68)
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		-	13.379
35.100	TOTAL INGRESOS		205.505	157.275
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(12.675)	(13.119)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.046)	(5.013)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(308)	(354)
35.225	Remuneración banco pagador		(427)	(425)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.282)	(1.279)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(193.091)	(196.784)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(130.837)	49
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-8.858	(4.597)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		1.616	(2.083)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(350.908)	(223.605)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		56.346	14
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(89.057)	(66.316)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 3,9%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,1	3,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$28597,46 y \$27.565,76, al 31 de marzo 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 período.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

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

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

j) Provisiones

Al 31 de marzo 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$12.605 (M\$7.687 al 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019, en el período que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de marzo 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 marzo 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	152	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	542	14
Déficit acumulados	IPC	55.652	-
Totales		56.346	14

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 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	\$	75.566	118.614
Total		75.566	118.614

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 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	137	118	37.293	32.575
4 o más	17	12	15.565	11.456
Totales	154	130(a)	52.858	44.031

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 446 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de marzo de 2020 (467 al 31 de marzo 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 9,91% 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 34 meses (46 en 2019).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	854.827	858.100	6.142.381	6.712.372	6.997.208	7.570.472	9,91
Aj. Tasa valo	60.062	79.536	431.582	622.157	491.644	701.693	6,69
Prov. Activos	-	-	-	-	-	-	
Totales	914.889	937.636	6.573.963	7.334.529	7.488.852	8.272.165	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	15.142	11.110
Activos securitizados en mora (b)	52.858	44.031
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.819	1.288
Totales	69.819	56.429

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 marzo 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo 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)	7.601	2.675
Administración maestra (b)	5.004	5.012
Totales	12.605	7.687

- (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 marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.200
Seguro	7.893	10.967
Otros	-	-
Totales	7.893	12.167

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 marzo 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 marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	365.227	371.266	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	333.086	352.305	nacional
Obligaciones por prepago								(121.837)	(52.480)	
Total porción corto plazo								576.476	671.091	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	Trim	723.802	1.097.601	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	Trim	5.452.718	5.783.778	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	76.336	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	2.356.256	2.219.975	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	127.554	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	3.937.211	3.709.483	nacional
Total largo plazo								12.469.987	12.810.837	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.059.276)	-	(4.764.847)	-
Revalorización de excedentes	(55.652)	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(89.057)	-	(66.316)
Saldo final	(5.114.928)	(89.057)	(4.764.847)	(66.316)
Saldo actualizado	-	-	(4.950.676)	(68.902)

Nota 14 – Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	643	(856)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	973	1.227
Totales	1.616	371

(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 marzo de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	12.905
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	473
Totales	-	13.378

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados	M\$	
	2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1) (7.648)	(8.105)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (5.027)	(5.014)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (1.282)	(1.279)
Remuneración banco pagador	(4) (427)	(425)
Remuneración por auditoría externa	(5) (308)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (5.046)	(5.013)
Totales	(19.738)	(20.190)

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	359.256	284.628
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	75.566	118.614
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	914.889	937.636
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	69.819	56.430
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.573.963	7.334.529
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	504.641	459.672
	\$REAJUSTABLES	7.488.852	8.272.165
TOTAL ACTIVOS		7.993.493	8.731.837

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

PASIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	12.605	7.687
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.672	6.682
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	354
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	425	425
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONO:	\$REAJUSTABLES	1.276	1.277
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	121.837	52.480
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.893	12.167
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	576.476	671.091
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	129.730	64.647
	\$REAJUSTABLES	597.761	687.516
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		727.491	752.163

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Pasivo Largo Plazo

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual							
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	647.618	5,5%	76.184	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	723.802
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	611.535	5,9%	1.994.375	5,9%	2.846.808	5,9%	-	5,9%	5.452.718
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.356.256	6,3%	2.356.256
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.937.211	6,3%	3.937.211
Total pasivo largo plazo		1.259.153		2.070.559		2.846.808		6.293.467		12.469.987

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	685.476	5,9%	412.125	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	1.097.601
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	646.821	-	722.943	-	4.414.013	-	2.219.980	6,3%	8.003.757
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.709.479	6,3%	3.709.479
Total pasivo largo plazo		1.332.297		1.135.068		4.414.013		-		12.810.837

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		Valor	Valor	Cumplimie
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	37.061	28.464	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	322.194	256.164	Cumple
	Security Administradora General de Fondos mutuos	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	75.566	118.614	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo 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.

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$322.149.

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 han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Adicionalmente, se ha ampliado la red de empresas recaudadoras, y desarrollado 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 2020 y 2019

Al cierre de marzo, no se ha observado un impacto significativo en la recaudación. Sin embargo, a esta fecha aún no es posible cuantificar los efectos financieros que este evento pudiese llegar a tener en los estados financieros durante el presente ejercicio, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos patrimonio.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 6

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	443
Saldo Insoluto Total	18.351.157	6.934.855
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.432	19.824
Tasa de Originacion	10,23%	9,99%
Plazo Transcurrido	18	204
Plazo Remanente	215	34
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	35,95%

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	443

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	9.194.083	1.074.562	643	299	228	69	5,50%
BSECS-6AA1	12.940.351	5.703.479	905	410	258	69	5,90%
BSECS-6B1	886.521	2.320.535	155	155	258	69	6,30%
BSECS-6C1	1.481.348	3.877.539	259	259	258	69	6,30%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	5.262.247	5.079.710	5.213.746	4.861.311	5.089.061	5.087.374	5.054.401	4.743.661	4.757.302	5.007.129	4.789.590	4.673.111	4.425.400
1 cuota en mora	1.196.117	1.255.171	1.060.909	1.406.280	1.106.293	1.132.803	1.065.055	1.188.997	1.054.160	1.011.807	1.162.058	972.685	1.201.751
2 cuota en mora	586.877	748.596	776.764	706.786	711.619	792.121	778.223	824.150	832.100	571.406	720.111	763.810	712.306
3 cuota en mora	275.965	153.797	187.199	173.672	177.676	42.896	160.804	268.559	369.622	375.084	186.604	400.221	347.173
4 cuota en mora	71.808	103.551	93.771	90.654	40.122	49.216	46.271	11.668	13.555	61.828	85.993	64.830	106.726
5 cuota en mora	33.488	57.509	52.219	79.244	98.833	62.199	70.893	56.795	41.323	56.137	109.901	80.330	34.060
6 y mas cuotas en mora(1)	57.853	51.733	47.844	67.719	91.426	130.519	83.905	112.531	81.274	43.268	29.505	57.052	107.441
Activos en liquidación	16.015	16.015	16.015	-	-	-	-	-	20.590	20.590	20.590	20.590	20.590
TOTAL	7.484.356	7.450.067	7.432.451	7.385.666	7.315.030	7.297.128	7.259.551	7.206.360	7.149.336	7.126.659	7.083.761	7.012.040	6.934.855

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	70,31%	68,18%	70,15%	65,82%	69,57%	69,72%	69,62%	65,83%	66,54%	70,26%	67,61%	66,64%	63,81%
1 cuota en mora	15,98%	16,85%	14,27%	19,04%	15,12%	15,52%	14,67%	16,50%	14,74%	14,20%	16,40%	13,87%	17,33%
2 cuota en mora	7,84%	10,05%	10,45%	9,57%	9,73%	10,86%	10,72%	11,44%	11,64%	8,02%	10,17%	10,89%	10,27%
3 cuota en mora	3,69%	2,06%	2,52%	2,35%	2,43%	0,59%	2,22%	3,73%	5,17%	5,26%	2,63%	5,71%	5,01%
4 cuota en mora	0,96%	1,39%	1,26%	1,23%	0,55%	0,67%	0,64%	0,16%	0,19%	0,87%	1,21%	0,92%	1,54%
5 cuota en mora	0,45%	0,77%	0,70%	1,07%	1,35%	0,85%	0,98%	0,79%	0,58%	0,79%	1,55%	1,15%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,77%	0,69%	0,64%	0,92%	1,25%	1,79%	1,16%	1,56%	1,14%	0,61%	0,42%	0,81%	1,55%
Activos en liquidación	0,21%	0,21%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,30%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	337	330	335	314	326	328	325	308	306	318	310	301	289
1 cuota en mora	71	75	66	85	64	69	68	73	67	62	68	60	73
2 cuota en mora	34	40	43	41	43	45	45	51	48	41	48	49	44
3 cuota en mora	13	7	10	10	14	5	10	14	23	20	11	24	20
4 cuota en mora	6	6	4	5	3	3	3	2	2	5	4	3	8
5 cuota en mora	2	4	4	4	5	4	3	3	3	4	4	7	2
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	5	6	7	5	5	4	2	2	4	7
Activos en liquidación	1	1	1	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
TOTAL	467	466	466	464	461	461	459	456	453	452	450	446	443

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	72,16%	70,82%	71,89%	67,67%	70,72%	71,15%	70,81%	67,54%	67,55%	70,35%	68,89%	67,49%	65,24%
1 cuota en mora	15,20%	16,09%	14,16%	18,32%	13,88%	14,97%	14,81%	16,01%	14,79%	13,72%	15,11%	13,45%	16,48%
2 cuotas en mora	7,28%	8,58%	9,23%	8,84%	9,33%	9,76%	9,80%	11,18%	10,60%	9,07%	10,67%	10,99%	9,93%
3 cuotas en mora	2,78%	1,50%	2,15%	2,16%	3,04%	1,08%	2,18%	3,07%	5,08%	4,42%	2,44%	5,38%	4,51%
4 cuotas en mora	1,28%	1,29%	0,86%	1,08%	0,65%	0,65%	0,65%	0,44%	0,44%	1,11%	0,89%	0,67%	1,81%
5 cuotas en mora	0,43%	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%	0,87%	0,65%	0,66%	0,66%	0,88%	1,56%	1,12%	0,45%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,86%	0,86%	0,86%	1,08%	1,30%	1,52%	1,09%	1,10%	0,88%	0,44%	0,44%	0,90%	1,58%
Activos en liquidación	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%
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 marzo de 2019, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 29,69% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 2,18%. Estos índices al cierre de marzo de 2020 están en 36,19% y 3,58% respectivamente.

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

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	16.844	-	21.591	52.820	-	19.589	24.680	13.298	4.433	21.505	47.615	53.420
Total Prepagos	-	16.844	-	21.591	52.820	-	19.589	24.680	13.298	4.433	21.505	47.615	53.420
Prepagos Acumulados	5.247.854	5.264.698	5.264.698	5.286.289	5.339.109	5.339.109	5.358.698	5.383.378	5.396.675	5.401.108	5.422.613	5.470.228	5.523.648

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%	0,29%	0,00%	0,11%	0,13%	0,07%	0,02%	0,12%	0,26%	0,29%
Total Prepagos	0,00%	0,09%	0,00%	0,12%	0,29%	0,00%	0,11%	0,13%	0,07%	0,02%	0,12%	0,26%	0,29%
Prepagos Acumulados	28,60%	28,69%	28,69%	28,81%	29,09%	29,09%	29,20%	29,34%	29,41%	29,43%	29,55%	29,81%	30,10%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	1	3	0	2	2	1	1	1	3	2
Total Prepagos	0	1	0	1	3	0	2	2	1	1	1	3	2
Prepagos Acumulados	262	263	263	264	267	267	269	271	272	273	274	277	279

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%
Total Prepagos	0,00%	0,11%	0,00%	0,11%	0,33%	0,00%	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%
Prepagos Acumulados	28,92%	29,03%	29,03%	29,14%	29,47%	29,47%	29,69%	29,91%	30,02%	30,13%	30,24%	30,57%	30,79%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Tasa de Originacion	0,00%	10,02%	0,00%	9,68%	9,87%	0,00%	11,17%	10,48%	10,65%	9,99%	9,69%	9,74%	9,27%
Plazo Transcurrido	-	190	-	200	195	-	195	195	199	201	200	200	205
Plazo Remanente	-	48	-	38	43	-	43	43	39	37	38	38	33

I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securizada

A marzo de 2019 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 28,60% y a marzo de 2020 fue de un 30,10% obteniendo un alza de 1,50% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	286.462	290.900	238.980	268.957	240.313	216.927	232.841	194.418	177.072	199.892	236.539	236.430	236.430
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	16.015	16.015	16.015	-	-	-	-	-	20.590	20.590	20.590	20.590	20.590
Activos Liquidados	2.739.895	2.739.895	2.739.895	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909	2.755.909

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	1,56%	1,59%	1,30%	1,47%	1,31%	1,18%	1,27%	1,06%	0,96%	1,09%	1,29%	1,29%	1,29%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	14,93%	14,93%	14,93%	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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	18	18	15	16	15	13	14	11	11	13	14	14	14
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Activos en Proceso Judicial	1,99%	1,99%	1,66%	1,77%	1,66%	1,43%	1,55%	1,21%	1,21%	1,43%	1,55%	1,55%	1,55%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	14,90%	14,90%	14,90%	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 marzo de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,56% y a marzo 2020 fue de un 1,29% 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,03%	10,02%	10,02%	10,02%	10,01%	10,01%	10,00%	10,00%	10,00%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%
Relación Deuda/Garantía	38,96%	38,56%	38,19%	37,90%	37,21%	36,67%	36,28%	36,47%	36,56%	36,04%	35,69%	36,08%	36,08%
Plazo Transcurrido	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	203
Plazo Remanente	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 38,96% a marzo de 2019 y el mismo indicador a marzo 2020 llega a un 36,08%. 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saklo Insoluto preferente	7.486.776	7.337.727	7.337.727	7.337.727	7.171.110	7.171.110	7.171.110	6.973.798	6.973.798	6.973.798	6.778.042	6.778.042	6.778.042
Saklo Insoluto Total	13.317.513	13.258.205	13.258.205	13.258.205	13.182.711	13.182.711	13.182.711	13.077.923	13.077.923	13.077.923	12.976.116	12.976.116	12.976.116
Valor Par Preferente	7.593.438	7.372.607	7.407.478	7.442.349	7.205.199	7.239.298	7.273.397	7.006.957	7.040.138	7.073.318	6.810.296	7.486.776	6.907.148
Valor Par Total	13.513.915	13.323.485	13.388.730	13.453.976	13.247.627	13.312.567	13.377.508	13.142.401	13.206.898	13.271.395	13.040.164	13.317.513	13.230.194

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,74	1,74	1,74	1,74	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73
Razón Tasas	1,70	1,70	1,70	1,70	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,00	1,02	1,01	1,01	1,02	1,02	1,01	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02
Razón Activos/Pasivos Total	0,56	0,56	0,56	0,56	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,54	0,55	0,54	0,53
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,01	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,04	1,03	1,03	1,05	1,04	1,04
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,71	0,70	0,71	0,67	0,72	0,72	0,72	0,69	0,69	0,73	0,71	0,70	0,67

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 0,71 en marzo de 2019, llegando a 0,67 en marzo 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

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.208	42.886	46.933	42.840	43.008	45.672	43.759	41.862	41.624	43.071	40.605	39.451	41.795
Ingresos deudores morosos	31.418	29.975	33.883	27.419	30.163	30.721	33.819	25.759	30.100	30.723	36.347	29.860	32.351
Ingresos por prepago	-	16.785	-	21.490	52.789	-	19.683	24.926	13.280	4.342	21.490	47.662	53.201

I.10.2 Egresos

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.845	11.872	7.271	2.966	16.615	11.458	4.304	19.283	14.939	8.750	1.728	16.990	3.924
Pago Ordinario de Capital	0	79.999	0	0	80.465	0	0	80.600	0	0	79.593	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	106.308	0	0	104.446	0	0	102.244	0	0	98.530	0	0
Prepagos Preferentes	0	68.531	0	0	85.886	0	0	116.607	0	0	114.174	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.