

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)

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,4%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,5	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 \$28.707,85 y \$28.048,53, al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2020 y 2019

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

j) Provisiones

Al 30 de septiembre 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.612 (M\$7.663 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, en el período que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	210	77
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.412	2.772
Déficit acumulados	IPC	75.889	89.227
Totales		77.511	92.076

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	\$	75.467	133.328
Total		75.467	133.328

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	82	123	23.214	33.408
4 o más	8	11	8.008	13.389
Totales	90	134(a)	31.222	46.797

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 433 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 30 de septiembre de 2019 (459 al 30 de septiembre 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 10,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 28 meses (40 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	827.029	864.051	5.887.002	6.496.178	6.714.031	7.360.229	9,92
Aj. Tasa valorización	48.381	70.411	344.391	529.368	392.772	599.779	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	875.410	934.462	6.231.393	7.025.546	7.106.803	7.960.008	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	15.200	-
Activos securitizados en mora (b)	31.222	46.797
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.126	1.510
Totales	47.548	48.307

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

b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	4.914	2.636
Administración maestra (b)	6.698	5.027
Totales	11.612	7.663

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

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	2.642
Seguro	7.745	13.139
Otros	2.626	12.255
Totales	10.371	28.036

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.	353.604	364.066	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	323.770	345.956	nacional
Obligaciones por prepago								(126.021)	(112.605)	
Total porción corto plazo								551.353	597.417	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	50.604	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	Trim	555.372	923.381	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.194	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	Trim	5.292.307	5.671.588	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	76.336	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	2.438.722	2.295.277	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	127.554	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	4.075.011	3.835.354	nacional
Total largo plazo								12.361.412	12.725.600	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre 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	(75.889)	-	(87.134)	-
Déficit del ejercicio	-	(301.034)	-	(230.048)
Saldo final	(5.135.165)	(301.034)	(4.673.128)	(230.048)
Saldo actualizado	-	-	(4.785.283)	(235.569)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(298)	(2.934)
Bienes recuperados (b)	-	(4.461)
Otros gastos (a)	(895)	(2.744)
Totales	(1.193)	(10.139)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Ventas de viviendas	-	24.445
Totales	-	24.445

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

El detalle al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(22.781)	24.140
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.105)	15.123
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.852)	3.855
Remuneración banco pagador	(4)	(1.284)	1.285
Remuneración por auditoría externa	(5)	(980)	954
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.146)	15.211
Totales		(59.148)	60.568

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

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

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	408.506	322.576
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	75.467	133.328
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	875.410	934.462
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	47.548	48.307
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.231.393	7.025.546
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	531.521	504.211
	\$REAJUSTABLES	7.106.803	7.960.008
TOTAL ACTIVOS		7.638.324	8.464.219

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.612	7.663
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.721	11.727
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	314
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	427	427
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.281	1.282
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	126.021	112.605
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.371	28.036
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	782.955	597.417
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	136.392	140.641
	\$REAJUSTABLES	808.321	618.830
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		944.713	759.471

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 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	555.372	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	555.372
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	652.440	5,9%	3.765.955	5,9%	873.912	5,9%	-	5,9%	5.292.307
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.438.722	6,3%	2.438.722
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.075.011	6,3%	4.075.011
Total pasivo largo plazo		1.207.812		3.765.955		873.912		6.513.733		12.361.412

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	672.185	5,5%	251.196	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	923.381
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	635.163	5,9%	720.126	5,9%	4.316.299	5,9%	-	5,9%	5.671.588
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.295.277	6,3%	2.295.277
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.835.354	6,3%	3.835.354
Total pasivo largo plazo		1.307.348		971.322		4.316.299		6.130.631		12.725.600

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 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 M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	74.300	21.598	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	334.206	300.978	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	75.467	133.328	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 octubre de 2019 Fitch ratings sube la clasificación de la serie A1 de “A+” a “AA”.

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. 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 han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran 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 Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 12 láminas de securitización por M\$179.442 y M\$114.438, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 6

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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	428
Saldo Insoluto Total	18.421.995	6.657.838
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.519	19.968
Tasa de Originación	10,23%	9,97%
Plazo Transcurrido	18	210
Plazo Remanente	215	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	33,30%

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	428

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	9.229.574	896.891	643	290	228	63	5,50%
BSECS-6AA1	12.990.302	5.536.165	905	397	258	63	5,90%
BSECS-6B1	889.943	2.401.756	155	155	258	63	6,30%
BSECS-6C1	1.487.067	4.013.243	259	259	258	63	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 EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	5.073.912	4.761.972	4.775.666	5.026.457	4.808.079	4.691.150	4.442.482	4.398.531	4.573.476	4.183.308	4.611.141	5.201.776	5.172.092
1 cuota en mora	1.069.166	1.193.586	1.058.229	1.015.712	1.166.544	976.440	1.206.390	1.059.607	875.676	1.197.433	994.268	688.299	710.491
2 cuota en mora	781.227	827.332	835.312	573.612	722.890	766.758	715.055	720.079	682.242	665.792	444.685	603.181	456.139
3 cuota en mora	161.424	269.595	371.049	376.532	187.325	401.766	348.513	425.077	437.910	486.139	496.416	79.262	193.290
4 cuota en mora	46.449	11.713	13.608	62.066	86.325	65.081	107.138	127.578	102.688	86.841	67.406	93.817	79.406
5 cuota en mora	71.167	57.014	41.483	56.354	110.325	80.640	34.191	45.617	48.143	72.315	49.952	25.981	-
6 y mas cuotas en mora(1)	84.229	112.965	81.588	43.435	29.619	57.272	107.855	101.654	139.405	149.195	145.606	69.875	46.421
Activos en liquidación	-	-	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
TOTAL	7.287.574	7.234.177	7.176.934	7.154.168	7.111.105	7.039.107	6.961.625	6.878.142	6.859.540	6.841.023	6.809.473	6.762.191	6.657.838

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	69,62%	65,83%	66,54%	70,26%	67,61%	66,64%	63,81%	63,95%	66,67%	61,15%	67,72%	76,92%	77,68%
1 cuota en mora	14,67%	16,50%	14,74%	14,20%	16,40%	13,87%	17,33%	15,41%	12,77%	17,50%	14,60%	10,18%	10,67%
2 cuota en mora	10,72%	11,44%	11,64%	8,02%	10,17%	10,89%	10,27%	10,47%	9,95%	9,73%	6,53%	8,92%	6,85%
3 cuota en mora	2,22%	3,73%	5,17%	5,26%	2,63%	5,71%	5,01%	6,18%	6,38%	7,11%	7,29%	1,17%	2,90%
4 cuota en mora	0,64%	0,16%	0,19%	0,87%	1,21%	0,92%	1,54%	1,85%	1,50%	1,27%	0,99%	1,39%	1,19%
5 cuota en mora	0,98%	0,79%	0,58%	0,79%	1,55%	1,15%	0,49%	0,66%	0,70%	1,06%	0,73%	0,38%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,16%	1,56%	1,14%	0,61%	0,42%	0,81%	1,55%	1,48%	2,03%	2,18%	2,14%	1,03%	0,70%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,31%	0,31%
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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	325	308	306	318	310	301	289	283	293	277	300	336	338
1 cuota en mora	68	73	67	62	68	60	73	70	59	72	60	46	45
2 cuota en mora	45	51	48	41	48	49	44	44	42	41	30	32	26
3 cuota en mora	10	14	23	20	11	24	20	25	25	28	26	6	11
4 cuota en mora	3	2	2	5	4	3	8	7	7	5	6	7	4
5 cuota en mora	3	3	3	4	7	5	2	3	3	5	4	2	0
6 y mas cuotas en mora(1)	5	5	4	2	2	4	7	7	9	10	9	4	4
Activos en liquidación	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	459	456	453	452	450	446	443	439	438	438	435	433	428

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	70,81%	67,54%	67,55%	70,35%	68,89%	67,49%	65,24%	64,46%	66,89%	63,24%	68,97%	77,60%	78,97%
1 cuota en mora	14,81%	16,01%	14,79%	13,72%	15,11%	13,45%	16,48%	15,95%	13,47%	16,44%	13,79%	10,62%	10,51%
2 cuota en mora	9,80%	11,18%	10,60%	9,07%	10,67%	10,99%	9,93%	10,02%	9,59%	9,36%	6,90%	7,39%	6,07%
3 cuota en mora	2,18%	3,07%	5,08%	4,42%	2,44%	5,38%	4,51%	5,69%	5,71%	6,39%	5,98%	1,39%	2,57%
4 cuota en mora	0,65%	0,44%	0,44%	1,11%	0,89%	0,67%	1,81%	1,59%	1,60%	1,14%	1,38%	1,62%	0,93%
5 cuota en mora	0,65%	0,66%	0,66%	0,88%	1,56%	1,12%	0,45%	0,68%	0,68%	1,14%	0,92%	0,46%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,09%	1,10%	0,88%	0,44%	0,44%	0,90%	1,58%	1,59%	2,05%	2,28%	2,07%	0,92%	0,93%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	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 septiembre de 2019, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 30,38% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 2,79%. Estos índices al cierre de septiembre de 2020 están en 22,31% y 1,89% 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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	19.665	24.775	13.349	4.450	21.588	47.799	53.626	64.851	-	-	5.053	23.167	85.406
Total Prepagos	19.665	24.775	13.349	4.450	21.588	47.799	53.626	64.851	-	-	5.053	23.167	85.406
Prepagos Acumulados	5.379.383	5.404.158	5.417.507	5.421.957	5.443.545	5.491.344	5.544.970	5.609.821	5.609.821	5.609.821	5.614.874	5.638.041	5.723.447

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,13%	0,07%	0,02%	0,12%	0,26%	0,29%	0,35%	0,00%	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%
Total Prepagos	0,11%	0,13%	0,07%	0,02%	0,12%	0,26%	0,29%	0,35%	0,00%	0,00%	0,03%	0,13%	0,46%
Prepagos Acumulados	29,20%	29,34%	29,41%	29,43%	29,55%	29,81%	30,10%	30,45%	30,45%	30,45%	30,48%	30,60%	31,07%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	1	1	1	3	2	4	0	0	1	1	5
Total Prepagos	2	2	1	1	1	3	2	4	0	0	1	1	5
Prepagos Acumulados	269	271	272	273	274	277	279	283	283	283	284	285	290

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%	0,44%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%
Total Prepagos	0,22%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,33%	0,22%	0,44%	0,00%	0,00%	0,11%	0,11%	0,55%
Prepagos Acumulados	29,69%	29,91%	30,02%	30,13%	30,24%	30,57%	30,79%	31,24%	31,24%	31,24%	31,35%	31,46%	32,01%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Tasa de Originación	11,17%	10,48%	10,65%	9,99%	9,69%	9,74%	9,27%	9,73%	0,00%	0,00%	11,88%	9,57%	9,90%
Plazo Transcurrido	195	195	199	201	200	200	205	204	-	-	203	208	211
Plazo Remanente	43	43	39	37	38	38	33	34	-	-	35	30	27

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

A septiembre de 2019 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 29,20% y a septiembre de 2020 fue de un 31,07% obteniendo un alza de 1,77% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones en este periodo

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	233.740	195.168	177.755	200.664	237.452	237.343	237.343	276.879	333.778	363.199	413.821	253.285	160.421
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Activos Liquidados	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548	2.766.548

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	1,27%	1,06%	0,96%	1,09%	1,29%	1,29%	1,29%	1,50%	1,81%	1,97%	2,25%	1,37%	0,87%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	14	11	11	13	14	14	14	16	21	23	25	16	11
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	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	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Activos en Proceso Judicial	1,55%	1,21%	1,21%	1,43%	1,55%	1,55%	1,55%	1,77%	2,32%	2,54%	2,76%	1,77%	1,21%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	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 septiembre de 2019 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,27% y a septiembre 2020 fue de un 0,87% respecto al saldo insoluto de la cartera.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,00%	10,00%	10,00%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,98%	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%
Relación Deuda/Garantía	36,28%	36,47%	36,56%	36,04%	35,69%	36,08%	36,08%	35,01%	34,39%	34,13%	34,06%	33,64%	33,30%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	203	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 36,28 % a septiembre de 2019 y el mismo indicador a septiembre 2020 llega a un 33,30 %. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-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	7.198.792	7.000.718	7.000.718	7.000.718	6.804.206	6.804.206	6.804.206	6.578.035	6.578.035	6.578.035	6.433.068	6.433.068	6.433.068
Saklo Insoluto Total	13.233.598	13.128.406	13.128.406	13.128.406	13.026.206	13.026.206	13.026.206	12.895.797	12.895.797	12.895.797	12.848.067	12.848.067	12.848.067
Valor Par Preferente	7.339.476	7.062.170	7.125.191	7.166.799	6.903.062	6.927.717	6.971.463	6.691.576	6.699.694	6.695.127	6.463.722	7.515.676	6.531.515
Valor Par Total	13.499.043	13.245.960	13.366.454	13.446.790	13.217.790	13.267.307	13.353.385	13.120.739	13.138.982	13.132.328	12.911.632	13.368.920	13.051.697

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73
Razón Tasas	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69	1,69
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,01	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,05	1,04	1,04	1,06	1,05	1,03
Razón Activos/Pasivos Total	0,55	0,55	0,55	0,54	0,55	0,54	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,52
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,03	1,04	1,03	1,03	1,05	1,04	1,04	1,06	1,05	1,05	1,06	1,06	1,05
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,72	0,69	0,69	0,73	0,71	0,70	0,67	0,68	0,71	0,65	0,72	0,81	0,82

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 0,72 en septiembre de 2019, llegando a 0,82 en septiembre 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

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.157	42.191	42.126	43.640	41.159	39.942	42.184	33.831	29.874	36.564	41.310	43.521	43.100
Ingresos deudores morosos	34.126	25.962	30.464	31.129	36.842	30.231	32.653	21.984	36.274	40.681	39.518	47.742	33.760
Ingresos por prepago	19.862	25.123	13.441	4.399	21.783	48.255	53.697	65.546	-	-	5.051	23.159	85.412

I.10.2 Egresos

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	4.343	19.435	15.120	8.865	1.752	17.202	3.960	1.189	0	29.306	7.955	6.635	8.434
Pago Ordinario de Capital	0	81.235	0	0	80.677	0	82.330	0	0	0	79.987	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	103.050	0	0	99.873	0	99.432	0	0	0	94.100	0	0
Prepagos Preferentes	0	117.526	0	0	115.729	0	149.082	0	0	0	65.122	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.