

Estados Financieros Intermedios

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-4)

Santiago, Chile
30 de junio de 2021 y 2020



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securizadora Security S.A. al 30 de junio de 2021 y 2020; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

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

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionada en el primer párrafo, para que esté de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 11 de agosto de 2021

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2021	30-06-2020
11.010	Disponible	1.254.041	334.879
11.020	Valores negociables	115.037	129.390
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	684.247	1.016.574
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	684.247	1.016.574
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	119.642	87.657
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.172.967	1.568.500
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	5.980.479	8.584.382
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.980.479	8.584.382
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	5.980.479	8.584.382
10.000	TOTAL ACTIVOS	8.153.446	10.152.882
PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2021	30-06-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	7.445	10.493
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	7.798	7.803
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	651	404
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	265	265
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.889	3.891
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	230.033	89.756
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.374	6.828
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.272.300	1.487.555
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.527.755	1.606.995
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	15.546.100	17.895.575
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	15.546.100	17.895.575
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(9.669.604)	(9.034.240)
23.110	Excedentes obligatorios fin periodo anterior	(9.669.604)	(9.034.240)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin periodo anterior	-	-
23.200	Excedentes del periodo (déficit)	(250.805)	(315.448)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(9.920.409)	(9.349.688)
20.000	TOTAL PASIVOS	8.153.446	10.152.882

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4
(Cifras en miles de pesos)**

Para el periodo comprendido entre		01-01-2021	01-01-2020
INGRESOS		30-06-2021	30-06-2020
35.110	Intereses por activos securitizados	255.824	304.578
35.120	Intereses por inversiones	59	661
35.130	Reajustes por activos securitizados	170.930	132.460
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	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	426.813	437.699
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(24.736)	(26.425)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(10.475)	(10.446)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(656)	(677)
35.225	Remuneración banco pagador	(531)	(531)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.920)	(3.905)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(537.888)	(563.075)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(396.666)	(258.708)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	73.241	(12.110)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	2.603	(3.737)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(899.028)	(879.614)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	221.410	126.467
23.200	DEFICIT DEL PERIODO	(250.805)	(315.448)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo periodo, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 3,6%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,3	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.709,83 y \$28.696,42 al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio de 2021 y 2020. 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 7.445 (M\$10.493 al 30 de junio de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados Al 30 de junio de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 periodos 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-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación al periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	334	194
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	3.676	1.541
Déficit acumulados	IPC	217.400	124.732
Totales		221.410	126.467

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.897	21.597
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.870	21.606
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.834	21.560
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.846	21.573
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.746	21.486
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.844	21.568
Total		115.037	129.390

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	68	128	15.290	36.682
4 o más	7	24	19.198	33.184
Totales	75	152(a)	34.488	69.866

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 398 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2021 (474 al 30 de junio de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,28% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 12 meses (16 en 2020).

El detalle de los activos securitizados Al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	662.969	972.787	5.794.503	8.214.630	6.457.472	9.187.417	11,28
Aj. Tasa valorización	21.278	43.787	185.976	369.752	207.254	413.539	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	684.247	1.016.574	5.980.479	8.584.382	6.664.726	9.600.956	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	15.528	15.538
Activos securitizados en mora (b)	34.488	69.866
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	69.626	2.253
Totales	119.642	87.657

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	2.246	5.291
Administración maestra (b)	5.199	5.202
Totales	7.445	10.493

- (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 UF 0,2 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 UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.374	6.827
Otros	-	1
Totales	5.374	6.828

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series Al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Periodicidad			Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
					Plazo final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.502.333	1.577.311	nacional
Obligaciones por prepago								(230.033)	(89.756)	
Total porción corto plazo								2.272.300	1.487.555	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.751.298	4.872.967	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.063.919	4.780.454	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.730.883	8.242.154	
Total largo plazo								15.546.100	17.895.575	

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 11,27% anual y la de los bonos de 6,59% La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	M\$	Déficit	M\$	Déficit
	Acumulados	del Periodo	Acumulados	del Periodo
Saldo inicial	(9.452.204)	-	(8.599.912)	-
Revalorización de excedentes	(217.400)	-	(120.398)	-
Déficit del periodo	-	(250.805)	-	(304.487)
Saldo final	(9.669.604)	(250.805)	(8.720.310)	(304.487)
Saldo actualizado	-	-	(9.034.240)	(315.448)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados Al 30 de junio de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2021	2020
Legales y notariales	(a)	4.030	(3.543)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(1.427)	(194)
Totales		2.603	(3.737)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle		M\$	
		2021	2020
Legales y notariales	(a)	4.030	(3.543)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(1.427)	(194)
Totales		2.603	(3.737)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle Al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(14.307)	(16.002)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.429)	(10.423)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.920)	(3.905)
Remuneración banco pagador	(4)	(531)	(531)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(656)	(677)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(10.475)	(10.446)
Totales		(40.318)	(41.984)

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 Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 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 A, B y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.254.041	334.879
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	115.037	129.390
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	684.247	1.016.574
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	119.642	87.657
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.980.479	8.584.382
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.488.720	551.926
	\$REAJUSTABLES	6.664.726	9.600.956
TOTAL ACTIVOS		8.153.446	10.152.882

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.445	10.493
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.798	7.803
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	651	404
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	265	265
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.889	3.891
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	230.033	89.756
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.374	6.828
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.272.300	1.487.555
			-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			-
	\$NO REAJUSTABLES	235.407	96.584
	\$REAJUSTABLES	2.292.348	1.510.411
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.527.755	1.606.995

c) Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES		7,5%	1.324.856	7,5%	426.442	7,5%		-	1.751.298
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	5.063.919	-	5.063.919
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	8.730.883	-	8.730.883
Total pasivo largo plazo		-	-	1.324.856	-	426.442	-	13.794.802	-	15.546.100

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-2A	\$REAJUSTABLES	4.089.184	7,5%	783.783	-	-	7,5%	-	-	4.872.967
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.780.454	-	4.780.454
Bonos BSECS-4C	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.242.154	-	8.242.154
Total pasivo largo plazo		4.089.184	-	783.783	-	-	-	13.022.608	-	17.895.575

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la 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 que inviertan en 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	Clasificación	riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	42.988	94.413	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.211.052	240.466	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	20.897	21.597	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	20.870	21.606	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCIA Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.834	21.560	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.846	21.573	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	10.746	21.486	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.844	21.568	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 2020.

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 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 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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 intermedios de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas de securitización por M\$1.211.024.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de 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 de más 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 de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, 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 de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

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 caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	378
Saldo Insoluto Total	23.341.647	6.421.245
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.632	20.838
Tasa de Originacion	10,79%	10,66%
Plazo Transcurrido	14	228
Plazo Remanente	215	12
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	31,25%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	378

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securizadora 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-4A	28.224.339	4.192.112	950	268	264	42	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.723.170	4.990.683	290	290	264	42	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.970.983	8.604.626	500	500	264	42	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	5.878.209	6.165.651	7.183.391	7.320.977	7.248.278	6.973.194	6.821.258	6.476.594	6.145.211	6.027.827	5.427.837	5.408.169	5.130.353
1 cuota en mora	1.472.211	1.384.924	954.785	849.255	842.482	885.472	917.677	820.615	828.340	556.673	894.949	645.981	624.530
2 cuota en mora	982.771	915.865	613.003	559.703	590.215	608.695	616.865	506.969	667.996	552.038	473.842	415.908	432.545
3 cuota en mora	300.723	187.499	117.235	86.456	24.600	160.582	102.974	112.541	138.388	95.101	63.520	90.199	113.492
4 cuota en mora	117.502	136.725	33.602	15.776	-	-	58.202	24.600	87.347	103.984	55.736	20.975	4.902
5 cuota en mora	88.268	60.697	31.284	33.602	31.284	15.776	15.835	31.344	15.509	31.344	54.577	40.435	15.835
6 y mas cuotas en mora(1)	289.611	263.467	162.869	122.256	106.747	122.256	122.197	74.988	74.988	74.988	90.823	74.988	99.587
Activos en liquidación	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292
TOTAL	9.129.296	9.114.827	9.096.170	8.988.026	8.843.606	8.765.974	8.655.008	8.047.650	7.957.778	7.441.956	7.061.284	6.696.655	6.421.245

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	64,39%	67,64%	78,97%	81,45%	81,96%	79,55%	78,81%	80,48%	77,22%	81,00%	76,87%	80,76%	79,90%
1 cuota en mora	16,13%	15,19%	10,50%	9,45%	9,53%	10,10%	10,60%	10,20%	10,41%	7,48%	12,67%	9,65%	9,73%
2 cuota en mora	10,77%	10,05%	6,74%	6,23%	6,67%	6,94%	7,13%	6,30%	8,39%	7,42%	6,71%	6,21%	6,74%
3 cuota en mora	3,29%	2,06%	1,29%	0,96%	0,28%	1,83%	1,19%	1,40%	1,74%	1,28%	0,90%	1,35%	1,77%
4 cuota en mora	1,29%	1,50%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,67%	0,31%	1,10%	1,40%	0,79%	0,31%	0,08%
5 cuota en mora	0,97%	0,67%	0,34%	0,37%	0,35%	0,18%	0,18%	0,39%	0,19%	0,42%	0,77%	0,60%	0,25%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,17%	2,89%	1,79%	1,36%	1,21%	1,39%	1,41%	0,93%	0,94%	1,01%	1,29%	1,12%	1,55%
Activos en liquidación	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,25%	0,25%	0,27%	0,29%	0,30%	0,32%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	293	306	355	359	356	342	333	333	317	325	306	314	303
1 cuota en mora	72	66	45	40	38	41	45	42	42	30	48	35	38
2 cuota en mora	43	41	26	25	26	27	28	24	32	28	26	22	23
3 cuota en mora	13	8	5	4	1	7	5	5	6	4	4	7	7
4 cuota en mora	5	7	1	1	0	0	2	1	4	5	4	1	1
5 cuota en mora	5	2	2	1	2	1	1	2	1	2	2	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	14	14	9	7	6	7	7	4	4	4	5	4	5
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	445	444	443	437	429	425	421	411	406	398	395	385	378

(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
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	65,84%	68,92%	80,14%	82,15%	82,98%	80,47%	79,10%	81,02%	78,08%	81,66%	77,47%	81,56%	80,16%
1 cuota en mora	16,18%	14,86%	10,16%	9,15%	8,86%	9,65%	10,69%	10,22%	10,34%	7,54%	12,15%	9,09%	10,05%
2 cuota en mora	9,66%	9,23%	5,87%	5,72%	6,06%	6,35%	6,65%	5,84%	7,88%	7,04%	6,58%	5,71%	6,08%
3 cuota en mora	2,92%	1,80%	1,13%	0,92%	0,23%	1,65%	1,19%	1,22%	1,48%	1,01%	1,01%	1,82%	1,85%
4 cuota en mora	1,12%	1,58%	0,23%	0,23%	0,00%	0,00%	0,48%	0,24%	0,99%	1,26%	1,01%	0,26%	0,26%
5 cuota en mora	1,12%	0,45%	0,45%	0,23%	0,47%	0,24%	0,24%	0,49%	0,25%	0,50%	0,51%	0,52%	0,26%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,15%	3,15%	2,03%	1,60%	1,40%	1,65%	1,66%	0,97%	0,99%	1,01%	1,27%	1,04%	1,32%
Activos en liquidación	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 35,61% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 5,43%. Estos mismos indicadores a junio de 2021, alcanzaron un 20,10% y un 1,87% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales								-					
Prepagos Totales	17.974	14.469	18.658	108.144	119.820	77.632	62.361	168.811	89.902	110.818	-	96.884	31.522
Total Prepagos	17.974	14.469	18.658	108.144	119.820	77.632	62.361	168.811	89.902	110.818	-	96.884	31.522
Prepagos Acumulados	10.565.859	10.580.328	10.598.986	10.707.129	10.826.949	10.904.581	10.966.942	11.135.753	11.225.655	11.336.473	11.336.473	11.433.357	11.464.879

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%
Total Prepagos	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%
Prepagos Acumulados	45,27%	45,33%	45,41%	45,87%	46,38%	46,72%	46,98%	47,71%	48,09%	48,57%	48,57%	48,98%	49,12%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	1	6	7	4	3	9	5	6	0	4	2
Total Prepagos	1	1	1	6	7	4	3	9	5	6	0	4	2
Prepagos Acumulados	436	437	438	444	451	455	458	467	472	478	478	482	484

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Tasa de Originacion	10,18%	10,72%	11,72%	11,19%	11,43%	9,86%	10,52%	10,99%	11,28%	11,04%	0,00%	10,08%	11,66%
Plazo Transcurrido	215	219	235	228	231	229	229	232	233	235	-	231	235
Plazo Remanente	25	21	5	12	9	11	11	8	7	5	-	9	5

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

A junio de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 45,27% % y a junio 2021 llegó a un 49,12% teniendo una variación al alza de un 3,85% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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 durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Activos en Proceso Judicial	588.968	494.550	393.685	274.073	257.614	215.782	215.782	168.039	168.039	168.039	150.451	150.451	150.451
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292	20.292
Activos Liquidados	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238	3.002.238

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Activos en Proceso Judicial	2,52%	2,12%	1,69%	1,17%	1,10%	0,92%	0,92%	0,72%	0,72%	0,72%	0,64%	0,64%	0,64%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Activos en Proceso Judicial	28	24	20	14	13	11	11	8	8	8	7	7	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Activos en Proceso Judicial	2,55%	2,18%	1,82%	1,27%	1,18%	1,00%	1,00%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,64%	0,64%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que a junio de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,52% y a junio de 2021 fue de 0,64% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,77%	10,76%	10,76%	10,76%	10,71%	10,70%	10,69%	10,67%	10,67%	10,66%
Relación Deuda/Garantía	32,88%	32,80%	32,34%	32,66%	32,09%	31,99%	31,86%	29,04%	31,21%	31,25%	31,74%	31,63%	31,67%
Plazo Transcurrido	224	225	226	227	228	229	230	229	230	229	229	229	228
Plazo Remanente	16	15	14	13	12	11	10	11	10	11	11	11	12

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 32,88% a junio de 2020 a un 31,67% a junio de 2021. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Sakdo Insoluto preferente	6.352.798	6.205.732	6.205.732	6.205.732	5.890.729	5.890.729	5.890.729	5.362.872	5.362.872	5.362.872	4.192.112	4.192.112	4.192.112
Sakdo Insoluto Total	19.178.562	19.219.699	19.219.699	19.219.699	19.095.661	19.095.661	19.095.661	18.761.571	18.761.571	18.761.571	17.787.422	17.787.422	17.787.422
Valor Par Preferente	6.468.319	6.236.084	6.266.438	6.296.792	5.919.530	5.948.343	5.977.156	5.389.093	5.415.325	5.441.556	4.212.621	6.997.624	4.253.631
Valor Par Total	19.527.349	19.313.714	19.407.723	19.501.732	19.189.039	19.282.442	19.375.844	18.853.347	18.945.115	19.036.884	17.874.427	19.274.951	18.048.433

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,44	1,47	1,47	1,45	1,50	1,49	1,47	1,50	1,48	1,39	1,68	1,60	1,53
Razón Activos/Pasivos Total	0,48	0,47	0,47	0,47	0,46	0,46	0,45	0,43	0,42	0,40	0,40	0,38	0,36
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,45	1,52	1,52	1,46	1,52	1,52	1,51	1,54	1,54	1,47	1,70	1,64	1,59
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,94	1,05	1,21	1,19	1,25	1,22	1,20	1,25	1,20	1,20	1,31	1,33	1,28

Comentarios

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado durante el periodo junio 2020 y 2021.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	36.138	42.801	43.855	41.761	47.413	46.582	45.598	52.402	34.204	38.989	34.674	37.538	32.643
Ingresos deudores morosos	53.433	48.226	47.956	37.757	37.825	28.193	25.031	30.179	25.986	30.944	29.506	25.463	20.343
Ingresos por prepago	18.049	14.485	18.651	108.048	119.349	77.128	68.760	167.867	89.163	110.612	-	96.687	13.170

I.10.2 Egresos

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	20.742	8.391	8.153	19.961	3.075	18.184	3.213	14.119	1.063	38.209	396.291	408.646	287.789
Pago Ordinario de Capital	0	51.643	0	0	69.244	0	0	312.727	0	0	667.994	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	93.311	0	0	90.652	0	0	86.270	0	0	78.434	0	0
Prepagos Preferentes	0	95.566	0	0	244.342	0	0	214.094	0	0	498.897	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a junio de 2021 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación 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, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 319

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.