

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2021 y 2020

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

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



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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	31-12-2021	31-12-2020
11.010	Disponible		969.599	649.833
11.020	Valores negociables		79.601	122.683
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		487.118	913.941
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		487.118	913.941
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		45.099	88.783
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.581.417	1.775.240
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.620.839	8.423.968
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.620.839	8.423.968
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		4.620.839	8.423.968
10.000	TOTAL ACTIVOS		6.202.256	10.199.208
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2021	31-12-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.489	10.651
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.711	2.713
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		276	276
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.056	4.060
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		124.267	278.016
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.385	37.709
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.321.823	2.562.971
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.468.559	2.896.673
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.430.055	17.388.033
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		15.430.055	17.388.033
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(10.085.498)	(9.423.859)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(10.085.498)	(9.423.859)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(610.860)	(661.639)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(10.696.358)	(10.085.498)
20.000	TOTAL PASIVOS		6.202.256	10.199.208

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 ejercicio comprendido entre		01-01-2021	01-01-2020
INGRESOS		31-12-2021	31-12-2020
35.110	Intereses por activos securitizados	449.594	632.210
35.120	Intereses por inversiones	629	781
35.130	Reajustes por activos securitizados	421.397	261.928
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	175.675	2.239
35.100	TOTAL INGRESOS	1.047.295	897.158
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.819)	(54.630)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(21.858)	(21.744)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.371)	(1.406)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.111)	(1.109)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.235)	(8.165)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.066.301)	(1.175.308)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.124.589)	(526.942)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(26.085)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(59.673)	(1.917)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.332.957)	(1.817.306)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	674.802	258.509
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(610.860)	(661.639)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 9.489 (M\$ 10.651 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros con relación al periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	1.383	408
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	40.122	10.347
Déficit acumulados	IPC	633.297	247.754
Totales		674.802	258.509

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	14.991	22.282
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	15.008	22.258
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	14.926	22.219
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	14.943	22.231
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.775	11.464
Fondos Mutuos Itau Select	\$	14.958	22.229
Total		79.601	122.683

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	78	12.923	21.867
4 o más	4	10	1.915	21.168
Totales	72	88(a)	14.838	43.035

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 328 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2021 (421 al 31 de diciembre 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 11,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 15 meses (20 en 2020).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Transferencia %
Valor par	467.380	889.435	4.433.599	8.198.085	4.900.979	9.087.520	11,23
Aj. Tasa valorización	19.738	24.506	187.240	225.883	206.978	250.389	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	487.118	913.941	4.620.839	8.423.968	5.107.957	9.337.909	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	29.213	16.212
Activos securitizados en mora (b)	14.838	43.035
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.048	29.536
Totales	45.099	88.783

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	4.066	5.223
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	9.489	10.651

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

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.809	9.321
Otros	576	28.388
Totales	5.385	37.709

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interes	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	Chile o en el extranjero
228-02-05-00	BSECS-4A	45.872	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.446.090	2.840.987	nacional
Obligaciones por prepago								(124.267)	(278.016)	
Total porción corto plazo								1.321.823	2.562.971	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	19.659	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	614.631	3.399.361	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	172.947	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.438.579	5.135.073	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	298.184	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	9.376.845	8.853.599	nacional
Total largo plazo								15.430.055	17.388.033	

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 con 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 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(9.452.201)	-	(8.599.911)	-
Revalorización de excedentes	(633.297)	-	(232.197)	-
Déficit del ejercicio	-	(610.860)	-	(620.093)
Saldo final	(10.085.498)	(610.860)	(8.832.108)	(620.093)
Saldo actualizado	-	-	(9.423.859)	(661.639)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.277)	(1.002)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (58.396)	(915)
Totales	(59.673)	(1.917)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda	144.729	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	30.946	2.239
Totales	175.675	2.239

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	M\$
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.018)	(32.883)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(21.801)	(21.747)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.235)	(8.165)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.111)	(1.109)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.371)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(21.858)	(21.744)
Totales		(82.394)	(87.054)

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

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

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	969.599	649.833
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	79.601	122.683
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	487.118	913.941
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	45.099	88.783
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.620.839	8.423.968
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.094.299	861.299
	\$REAJUSTABLES	5.107.957	9.337.909
TOTAL ACTIVOS		6.202.256	10.199.208

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.489	10.651
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.711	2.713
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	276	276
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.056	4.060
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	124.267	278.016
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.385	37.709
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.321.823	2.562.971
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	129.652	315.725
	\$REAJUSTABLES	1.338.907	2.580.948
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.468.559	2.896.673

c) Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	458.950	7,5%	155.681	7,5%	-	-	-	-	614.631
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.438.579	7,5%	5.438.579
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	9.376.845	7,5%	9.376.845
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		458.950		155.681		-		14.815.424		15.430.055

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	2.603.353	7,5%	796.008	7,5%	-	-	-	-	3.399.361
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.135.073	7,5%	5.135.073
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.853.599	7,5%	8.853.599
Total pasivo largo plazo		2.603.353		796.008		-		13.988.672		17.388.033

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	54.360	8.540	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	915.239	641.293	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	14.991	22.282	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	15.008	22.258	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	14.926	22.219	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	14.943	22.231	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	4.775	11.464	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	14.958	22.229	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 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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 31 de diciembre 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 de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas de securitización por M\$915.211. A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	328
Saldo Insoluto Total	24.348.784	4.873.730
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.652	19.879
Tasa de Originación	10,79%	10,54%
Plazo Transcurrido	14	225
Plazo Remanente	215	15
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	31,29%

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	328

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
 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-4A	29.442.153	2.030.920	950	176	264	36	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.797.521	5.359.925	290	290	264	36	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.099.174	9.241.250	500	500	264	36	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												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	7.115.580	6.756.044	6.410.362	6.287.914	5.662.036	5.641.519	5.351.716	5.034.980	4.633.978	4.386.168	4.240.538	4.103.895	3.877.748
1 cuota en mora	957.273	856.023	864.081	580.692	933.564	673.853	651.477	575.858	640.196	521.529	608.151	502.097	503.058
2 cuota en mora	643.481	528.843	696.818	575.858	494.287	433.853	451.209	495.155	380.176	365.734	252.397	335.517	332.386
3 cuota en mora	107.417	117.397	144.360	99.205	66.260	94.091	118.388	105.496	119.566	134.814	150.651	65.393	127.128
4 cuota en mora	60.713	25.661	91.116	108.471	58.141	21.880	5.114	26.746	37.221	51.539	15.496	-	19.432
5 cuota en mora	16.519	32.696	16.178	32.696	56.932	42.180	16.519	16.519	16.519	20.517	-	4.122	-
6 y mas cuotas en mora(1)	127.469	78.223	78.223	78.223	94.742	78.223	103.884	94.029	89.907	67.035	48.595	31.116	13.977
Activos en liquidación	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	28.191	28.191	28.191	28.191
TOTAL	9.028.452	8.394.888	8.301.138	7.763.059	7.365.962	6.985.600	6.698.307	6.348.782	5.917.563	5.547.336	5.315.827	5.042.139	4.873.730

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	78,81%	80,48%	77,22%	81,00%	76,87%	80,76%	79,90%	79,31%	78,31%	79,07%	79,77%	81,39%	79,56%
1 cuota en mora	10,60%	10,20%	10,41%	7,48%	12,67%	9,65%	9,73%	9,07%	10,82%	9,40%	11,44%	9,96%	10,32%
2 cuota en mora	7,13%	6,30%	8,39%	7,42%	6,71%	6,21%	6,74%	7,80%	6,42%	6,59%	4,75%	6,65%	6,82%
3 cuota en mora	1,19%	1,40%	1,74%	1,28%	0,90%	1,35%	1,77%	1,66%	2,02%	2,43%	2,83%	1,30%	2,61%
4 cuota en mora	0,67%	0,31%	1,10%	1,40%	0,79%	0,31%	0,08%	0,42%	0,63%	0,93%	0,29%	0,00%	0,40%
5 cuota en mora	0,18%	0,39%	0,19%	0,42%	0,77%	0,60%	0,25%	0,26%	0,28%	0,37%	0,00%	0,08%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,41%	0,93%	0,94%	1,01%	1,29%	1,12%	1,55%	1,48%	1,52%	1,21%	0,91%	0,62%	0,29%
Activos en liquidación	0,23%	0,25%	0,25%	0,27%	0,29%	0,30%	0,32%	0,33%	0,36%	0,51%	0,53%	0,56%	0,58%
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	333	333	317	325	306	314	303	296	287	274	264	266	256
1 cuota en mora	45	42	42	30	48	35	38	32	35	29	39	33	35
2 cuota en mora	28	24	32	28	26	22	23	25	19	22	18	23	25
3 cuota en mora	5	5	6	4	4	7	7	6	8	9	9	5	8
4 cuota en mora	2	1	4	5	4	1	1	3	2	3	2	0	2
5 cuota en mora	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	0	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	7	4	4	4	5	4	5	5	4	3	2	2	2
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
TOTAL	421	411	406	398	395	385	378	368	356	341	334	330	328

(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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	79,10%	81,02%	78,08%	81,66%	77,47%	81,56%	80,16%	80,43%	80,62%	80,35%	79,04%	80,61%	78,05%
1 cuota en mora	10,69%	10,22%	10,34%	7,54%	12,15%	9,09%	10,05%	8,70%	9,83%	8,50%	11,68%	10,00%	10,67%
2 cuotas en mora	6,65%	5,84%	7,88%	7,04%	6,58%	5,71%	6,08%	6,79%	5,34%	6,45%	5,39%	6,97%	7,62%
3 cuotas en mora	1,19%	1,22%	1,48%	1,01%	1,01%	1,82%	1,85%	1,63%	2,25%	2,64%	2,69%	1,52%	2,44%
4 cuotas en mora	0,48%	0,24%	0,99%	1,26%	1,01%	0,26%	0,26%	0,82%	0,56%	0,88%	0,60%	0,00%	0,61%
5 cuotas en mora	0,24%	0,49%	0,25%	0,50%	0,51%	0,52%	0,26%	0,27%	0,28%	0,29%	0,00%	0,30%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,66%	0,97%	0,99%	1,01%	1,27%	1,04%	1,32%	1,36%	1,12%	0,88%	0,60%	0,61%	0,61%
Activos en liquidación	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,28%	0,59%	0,60%	0,61%	0,61%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 21,19% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,27%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2021, alcanzaron un 20,44% y un 0,69% 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	65.052	176.095	93.781	115.599	-	101.064	32.882	45.186	68.709	54.050	55.661	17.386	-
Total Prepagos	65.052	176.095	93.781	115.599	-	101.064	32.882	45.186	68.709	54.050	55.661	17.386	-
Prepagos Acumulados	11.440.140	11.616.235	11.710.016	11.825.615	11.825.615	11.926.679	11.959.561	12.004.747	12.073.456	12.127.506	12.183.167	12.200.553	12.200.553

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%
Total Prepagos	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,98%	47,71%	48,09%	48,57%	48,57%	48,98%	49,12%	49,30%	49,59%	49,81%	50,04%	50,11%	50,11%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	9	5	6	0	4	2	2	3	3	3	1	0
Total Prepagos	3	9	5	6	0	4	2	2	3	3	3	1	0
Prepagos Acumulados	458	467	472	478	478	482	484	486	489	492	495	496	496

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originacion	10,52%	10,99%	11,28%	11,04%	0,00%	10,08%	11,66%	10,85%	10,95%	10,69%	10,86%	11,40%	0,00%
Plazo Transcurrido	229	232	233	235	-	231	235	235	238	233	234	238	-
Plazo Remanente	11	8	7	5	-	9	5	5	2	7	6	2	-

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

A diciembre de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 46,98% % y a diciembre 2021 llegó a un 50,11% teniendo una variación al alza de un 3,12% 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	225.093	175.289	175.289	175.289	156.942	156.942	156.942	156.942	121.483	79.407	44.449	48.096	69.976
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	28.191	28.191	28.191	28.191
Activos Liquidados	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,92%	0,72%	0,72%	0,72%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,50%	0,33%	0,18%	0,20%	0,29%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	11	8	8	8	7	7	7	7	6	4	2	4	5
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	1,00%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,55%	0,36%	0,18%	0,36%	0,45%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
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 diciembre de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,92% y a diciembre de 2021 fue de 0,29% 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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,76%	10,71%	10,70%	10,69%	10,67%	10,67%	10,66%	10,64%	10,62%	10,59%	10,57%	10,54%	10,54%
Relación Deuda/Garantía	31,86%	29,04%	31,21%	31,25%	31,74%	31,63%	31,67%	31,34%	30,88%	31,29%	31,20%	31,22%	30,78%
Plazo Transcurrido	230	229	230	229	229	229	228	228	227	227	227	225	225
Plazo Remanente	10	11	10	11	11	11	12	12	12	13	13	15	15

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 31,86% a diciembre de 2020 a un 30,78% a diciembre de 2021. 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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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%
Saldo Insoluto preferente	6.144.900	5.594.267	5.594.267	5.594.267	4.372.992	4.372.992	4.372.992	3.174.011	3.174.011	3.174.011	2.030.920	2.030.920	2.030.920
Saldo Insoluto Total	19.919.594	19.571.089	19.571.089	19.571.089	18.554.908	18.554.908	18.554.908	17.564.028	17.564.028	17.564.028	16.632.095	16.632.095	16.632.095
Valor Par Preferente	6.235.057	5.621.620	5.648.983	5.676.347	4.394.386	4.415.776	4.437.165	3.189.544	3.205.069	3.220.594	2.040.854	7.299.555	2.060.721
Valor Par Total	20.211.867	19.666.825	19.762.553	19.858.281	18.645.667	18.736.424	18.827.181	17.649.953	17.735.864	17.821.774	16.713.441	20.106.621	16.876.146

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76
Razón Tasas	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,47	1,50	1,48	1,39	1,68	1,60	1,53	2,00	1,86	1,75	2,62	2,48	2,40
Razón Activos/Pasivos Total	0,45	0,43	0,42	0,40	0,40	0,38	0,36	0,36	0,34	0,32	0,32	0,30	0,29
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,51	1,54	1,54	1,47	1,70	1,64	1,59	2,01	1,92	1,81	2,65	2,54	2,46
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,20	1,25	1,20	1,20	1,31	1,33	1,28	1,59	1,51	1,45	2,12	2,08	1,97

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 diciembre 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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.566	54.663	35.680	40.671	36.171	39.158	34.051	32.049	31.402	21.659	26.756	26.041	23.594
Ingresos deudores moroso	26.111	31.481	27.107	32.279	30.779	26.562	21.221	20.445	20.091	15.714	34.359	28.714	16.554
Ingresos por prepago	71.727	175.110	93.010	115.384	-	100.859	13.738	45.146	68.324	21.959	49.173	54.791	-

I.10.2 Egresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.352	14.728	1.109	39.858	413.390	426.278	300.207	43.146	1.541	20.669	5.881	7.000	9.408
Pago Ordinario de Capital	0	326.221	0	0	696.816	0	0	641.170	0	0	537.896	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	89.992	0	0	81.818	0	0	64.072	0	0	46.133	0	0
Prepagos Preferentes	0	223.331	0	0	520.423	0	0	556.005	0	0	594.353	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a diciembre 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					

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.