

Estados Financieros Intermedios

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

Santiago, Chile
30 de junio de 2023 y 2022



Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securizadora Security S.A.

Resultado de la revisión sobre la información financiera intermedia

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securizadora Security S.A. al 30 de junio de 2023 y 2022, y los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios (conjuntamente referida como información financiera intermedia).

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera realizarse a 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.

Base para los resultados de la revisión intermedia

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. 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. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente 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 la información financiera intermedia como un todo. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de Patrimonio Separado BSECS-4 - Securizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera intermedia

La Administración de Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. 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 mantenimiento de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 11 de agosto de 2023

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

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

| ACTIVOS | Antecedentes al | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|----------------|---|---------------------|---------------------|
| 11.010 | Disponible | 190.600 | 1.271.923 |
| 11.020 | Valores negociables | - | 83.609 |
| 11.100 | Activo securitizado (corto plazo) | 308.634 | 345.455 |
| 11.110 | Activo securitizado (corto plazo) | 308.634 | 345.455 |
| 11.120 | Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos) | - | - |
| 11.200 | Otros activos circulantes | 45.687 | 177.581 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | 544.921 | 1.878.568 |
| 13.100 | Activo securitizado (largo plazo) | 2.438.956 | 3.600.579 |
| 13.110 | Activo securitizado largo plazo | 2.438.956 | 3.600.579 |
| 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 | 2.438.956 | 3.600.579 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | 2.983.877 | 5.479.147 |
| PASIVOS | Antecedentes al | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
| 21.010 | Remuneración por pagar por administración y custodia | 9.983 | 10.451 |
| 21.015 | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo | 9.473 | 9.441 |
| 21.020 | Remuneración por pagar por auditoría externa | 820 | 750 |
| 21.025 | Remuneración por pagar al banco pagador | 322 | 321 |
| 21.030 | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos | 4.724 | 4.708 |
| 21.040 | Excedentes por pagar | - | - |
| 21.050 | Obligaciones por prepagos | 34.924 | 111.414 |
| 21.060 | Obligaciones por saldo precios (corto plazo) | - | - |
| 21.070 | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo) | - | - |
| 21.080 | Otros acreedores (corto plazo) | 4.329 | 4.521 |
| 21.090 | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | - | 172.210 |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | 64.575 | 313.816 |
| 22.010 | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo) | 16.600.562 | 17.885.686 |
| 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 | 16.600.562 | 17.885.686 |
| 23.100 | Reservas de excedentes anteriores | (13.190.729) | (12.429.204) |
| 23.110 | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior | (13.190.729) | (12.429.204) |
| 23.120 | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior | - | - |
| 23.200 | Excedentes del ejercicio (déficit) | (490.531) | (291.151) |
| 23.300 | Retiros de excedentes (menos) | - | - |
| 23.400 | Aportes adicionales (más) | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | (13.681.260) | (12.720.355) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | 2.983.877 | 5.479.147 |

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

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

| Para el ejercicio comprendido entre | | 01-01-2023 | 01-01-2022 |
|-------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| INGRESOS | | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
| 35.110 | Intereses por activos securitizados | 96.188 | 165.669 |
| 35.120 | Intereses por inversiones | - | 2.466 |
| 35.130 | Reajustes por activos securitizados | 78.749 | 325.499 |
| 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 | - | 157.843 |
| 35.100 | TOTAL INGRESOS | 174.937 | 651.477 |
| GASTOS | | | |
| 35.210 | Remuneración por administración y custodia de los activos | (24.205) | (26.233) |
| 35.215 | Remuneración por clasificación de riesgo | (10.745) | (12.906) |
| 35.220 | Remuneración por auditoria externa | (826) | (774) |
| 35.225 | Remuneración banco pagador | (2.869) | (648) |
| 35.230 | Remuneración por representante de tenedores de bonos | (5.021) | (4.857) |
| 35.235 | Intereses por títulos de deuda de securitización | (488.347) | (540.019) |
| 35.240 | Reajuste por títulos de deuda de securitización | (454.603) | (1.178.845) |
| 35.250 | Provisiones sobre activos securitizados | - | - |
| 35.260 | Provisiones sobre inversiones | - | - |
| 35.270 | Pérdidas en liquidación de garantías | (9.438) | - |
| 35.280 | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | - | - |
| 35.285 | Amortización gastos de colocación de títulos | - | - |
| 35.290 | Otros gastos | (25.312) | (10.401) |
| 35.200 | TOTAL DE GASTOS | (1.021.366) | (1.774.683) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 355.898 | 832.055 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (490.531) | (291.151) |

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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 2023 y 2022.

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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 8,7%.

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 déficits acumulados al 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

| Porcentajes de actualización | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| | % | % |
| Variación índice de precios al consumidor | 2,6 | 6,9 |

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases 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 \$ 36.089,48 y \$ 33.086,83 al 30 de junio de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022. 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 Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 9.983 (M\$ 10.451 al 30 de junio de 2022), 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 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle | Índice de reajustabilidad | M\$ | |
|-----------------------|---------------------------|---------|---------|
| | | 2023 | 2022 |
| Activos no monetarios | UF | 411 | 1.267 |
| Pasivo no monetarios | UF | - | - |
| Cuentas de resultados | IPC | 21.219 | 28.530 |
| Déficit acumulados | IPC | 334.268 | 802.258 |
| Totales | | 355.898 | 832.055 |

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

| Institución | Moneda | Total M\$ | |
|---------------------------------------|--------|-----------|--------|
| | | 2023 | 2022 |
| Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo | \$ | - | 16.785 |
| Fondos Mutuos Zurich Money Market | \$ | - | 16.728 |
| Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo | \$ | - | 16.675 |
| Fondos Mutuos Santander Money Market | \$ | - | 16.684 |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$ | - | - |
| Fondos Mutuos Itau Select | \$ | - | 16.737 |
| Total | | - | 83.609 |

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas | Número de arrendatarios | | Monto M\$ | |
|----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| 1 a 3 | 79 | 59 | 10.700 | 9.903 |
| 4 o más | 10 | 10 | 8.486 | 5.862 |
| Totales | 89 | 69 | 19.186 (a) | 15.765 (a) |

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 254 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2023 (289 al 30 de junio de 2022) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,22 % 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 al 30 de junio de 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 42 meses (30 al 30 de junio de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

| | Corto Plazo M\$ | | Largo plazo M\$ | | Total cartera M\$ | | Tasa Transferencia % |
|-----------------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | % |
| Valor par | 278.083 | 319.085 | 2.197.528 | 3.325.733 | 2.475.611 | 3.644.818 | 11,19 |
| Aj. Tasa valorización | 30.551 | 26.370 | 241.428 | 274.846 | 271.979 | 301.216 | 6,59 |
| Prov. Activos securitizados | - | - | - | - | - | - | |
| Totales | 308.634 | 345.455 | 2.438.956 | 3.600.579 | 2.747.590 | 3.946.034 | |

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2023 y 2022, 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 Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto | M\$ | |
|--|---------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 15.157 | 15.104 |
| Activos securitizados en mora (b) | 19.186 | 15.765 |
| Cuenta por cobrar término de contratos (c) | - | - |
| Otros | 11.344 | 146.712 |
| Totales | 45.687 | 177.581 |

- (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 recuperado histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.
- (c) Corresponde a cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto | M\$ | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Administración primaria (a) | 3.667 | 4.157 |
| Administración maestra (b) | 6.316 | 6.294 |
| Totales | 9.983 | 10.451 |

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto | M\$ | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Seguro (a) | 4.329 | 3.895 |
| Otros (b) | - | 626 |
| Totales | 4.329 | 4.521 |

(a) y (b) Estos saldos corresponden a seguros de incendio y desgravamen por pagar. (a) Seguros por pagar a la compañía de seguros y (b) seguros por pagar al deudor.

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 2023 y 2022, es el siguiente:

| Número de Insc.Inst. | Serie | Monto | | Unidad de reaj. | Tasa de interes | Periodicidad | | | Valor par | | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|----------------------------------|----------|-----------------|--|-----------------|-----------------|--------------|-----------|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | | Nominal Vigente | | | | Plazo final | pago int. | pago amortiz. | M\$ 2023 | M\$ 2022 | |
| 228-02-05-00 | BSECS-4A | - | | UF | 6,0% | 01-01-2025 | Trim. | Trim. | - | 283.624 | nacional |
| Obligaciones por prepago | | | | | | | | | - | (111.414) | |
| Total porción corto plazo | | | | | | | | | - | 172.210 | |
| Bonos largo plazo | | | | | | | | | | | |
| 228-02-05-00 | BSECS-4A | - | | UF | 6,0% | 01-01-2025 | Trim. | Trim. | - | 184.325 | nacional |
| 228-02-05-00 | BSECS-4B | 130.210 | | UF | 6,0% | 01-01-2025 | Trim. | Trim. | 4.718.951 | 6.497.968 | nacional |
| 228-02-05-00 | BSECS-4C | 320.713 | | UF | 6,0% | 01-01-2025 | Trim. | Trim. | 11.916.535 | 11.203.393 | nacional |
| Obligaciones por prepago | | | | | | | | | (34.924) | | |
| Total largo plazo | | | | | | | | | 16.600.562 | 17.885.686 | |

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, con 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.

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO | 2023 | | 2022 | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | M\$ | | M\$ | |
| | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio | Déficit Acumulados | Déficit del Ejercicio |
| Saldo inicial | (12.856.461) | - | (10.696.362) | - |
| Revalorización de excedentes | (334.268) | - | (738.048) | - |
| Déficit del ejercicio | - | (490.531) | - | (267.848) |
| Saldo final | (13.190.729) | (490.531) | (11.434.410) | (267.848) |
| Saldo actualizado | - | - | (12.429.204) | (291.151) |

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

| Detalle | M\$ | |
|----------------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Legales y notariales | (a) (1.284) | (704) |
| Otros gastos | (a) (24.028) | (9.697) |
| Totales | (25.312) | (10.401) |

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto | M\$ | |
|--|----------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (a) | - | 108.335 |
| Otros (b) | - | 49.509 |
| Totales | - | 157.844 |

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

| Gastos devengados | | M\$ | |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| | | 2023 | 2022 |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) | (11.541) | (13.515) |
| Remuneración administración maestra del activo | (2) | (12.664) | (12.718) |
| Remuneración representante tenedores de bonos | (3) | (5.021) | (4.857) |
| Remuneración banco pagador | (4) | (2.869) | (648) |
| Remuneración por auditoría externa | (5) | (826) | (774) |
| Remuneración por clasificación de riesgo | (6) | (10.745) | (12.906) |
| Totales | | (43.666) | (45.418) |

| 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 Ltda. | mensual | semestral | devengado |
| (6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo | mensual | anual | devengado |
| (6) Humphreys Clasificadora de Riesgo | mensual | mensual | devengado |

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

| RUBRO | MONEDA | M\$ | |
|---|-------------------|-----------|-----------|
| | | 2023 | 2022 |
| ACTIVOS CIRCULANTES | | | |
| DISPONIBLE | \$NO REAJUSTABLES | 190.600 | 1.271.923 |
| VALORES NEGOCIABLES | \$NO REAJUSTABLES | - | 83.609 |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo) | \$REAJUSTABLES | 308.634 | 345.455 |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | - | - |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo) | \$NO REAJUSTABLES | 45.687 | 177.581 |
| OTROS ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo) | \$REAJUSTABLES | 2.438.956 | 3.600.579 |
| TOTAL ACTIVOS | | | |
| | \$NO REAJUSTABLES | 236.287 | 1.533.113 |
| | \$REAJUSTABLES | 2.747.590 | 3.946.034 |
| TOTAL ACTIVOS | | 2.983.877 | 5.479.147 |

b) Pasivos circulantes

| RUBRO | MONEDA | M\$ | |
|--|-------------------|--------|---------|
| | | 2023 | 2022 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA | \$REAJUSTABLES | 9.983 | 10.451 |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO | \$REAJUSTABLES | 9.473 | 9.441 |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA | \$REAJUSTABLES | 820 | 750 |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR | \$REAJUSTABLES | 322 | 321 |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS | \$REAJUSTABLES | 4.724 | 4.708 |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS | \$NO REAJUSTABLES | 34.924 | 111.414 |
| OTROS ACREEDORES | \$NO REAJUSTABLES | 4.329 | 4.521 |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES | - | 172.210 |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | | |
| | \$NO REAJUSTABLES | 39.253 | 115.935 |
| | \$REAJUSTABLES | 25.322 | 197.881 |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 64.575 | 313.816 |

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2023

| 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-4A | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-4B | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 4.718.951 | 7,5% | 4.718.951 |
| Bonos BSECS-4C | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 11.916.535 | 7,5% | 11.916.535 |
| Obligaciones por prepago | \$NO REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | (34.924) | - | (34.924) |
| Total pasivo largo plazo | | - | - | - | - | - | - | 16.600.562 | | 16.600.562 |

2022

| 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-4A | \$REAJUSTABLES | 175.087 | 7,5% | 9.238 | 7,5% | - | - | - | - | 184.325 |
| Bonos BSECS-4B | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 6.497.968 | 7,5% | 6.497.968 |
| Bonos BSECS-4C | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 11.203.393 | 7,5% | 11.203.393 |
| Total pasivo largo plazo | | 175.087 | | 9.238 | | - | | 17.701.361 | | 17.885.686 |

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

| Instrumento | Originador | Clasificación de riesgo 1 | Clasificación | Clasificación de riesgo 2 | Clasificación | Valor | Valor | Cumplimiento | |
|---------------------|---|--|---------------|--|---------------|----------|----------|--------------|--|
| | | | | | | Contable | Contable | | |
| | | | | | | M\$ | M\$ | | |
| | | | | | | 2023 | 2022 | | |
| Cuenta corriente | Banco Security | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | 71.423 | 803.781 | Cumple | |
| Cuenta corriente | Banco de Chile | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | 119.177 | 468.142 | 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 | - | 16.785 | 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 | - | 16.728 | 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 | - | 16.675 | 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 | - | 16.684 | 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 | - | - | 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 | - | 16.737 | Cumple | |

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2023, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit SpA. para el período 2023.

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

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 Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de julio de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$119.177.

A juicio de la Administración entre 1 de julio de 2023 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. A la fecha se ha pagado completa la serie preferente BSECS4A.

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.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

| | Inicio | Actual |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos | 1.100 | 257 |
| Saldo Insoluto Total | 28.353.844 | 2.455.492 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado | 28.707 | 32.315 |
| Tasa de Originacion | 10,79% | 10,68% |
| Plazo Transcurrido | 14 | 196 |
| Plazo Remanente | 215 | 44 |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 86,03% | 22,67% |

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 | 257 |
| | | | |
| | | | |

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 | 34.285.006 | TERMINADO | 950 | TERMINADO | 264 | TERMINADO | 6,00% |
| BSECS-4B (Subordinada) | 2.093.190 | 4.768.153 | 290 | 198 | 264 | 18 | 6,00% |
| BSECS-4C (Subordinada) | 3.608.948 | 11.744.219 | 500 | 500 | 264 | 18 | 6,00% |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie | Feller Rate | | Humphreys | |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-4A | AA | TERMINADO | AA | TERMINADO |
| 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 |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Al día | 2.707.108 | 2.028.084 | 1.903.474 | 1.762.069 | 1.797.581 | 1.689.746 | 1.616.737 | 1.666.648 | 1.561.986 | 1.691.983 | 1.638.751 | 1.661.235 | 1.566.175 |
| 1 cuota en mora | 504.242 | 592.264 | 427.421 | 511.207 | 454.403 | 496.447 | 459.166 | 513.914 | 453.675 | 436.214 | 351.836 | 365.153 | 405.826 |
| 2 cuota en mora | 269.661 | 205.710 | 200.582 | 240.753 | 237.721 | 223.719 | 275.507 | 208.345 | 320.793 | 249.234 | 285.035 | 264.211 | 273.630 |
| 3 cuota en mora | 53.557 | 81.851 | 50.843 | 91.126 | 70.916 | 102.097 | 82.537 | 63.842 | 92.011 | 64.420 | 99.896 | 82.934 | 97.694 |
| 4 cuota en mora | 36.198 | 39.085 | 65.630 | - | 32.661 | 17.359 | 59.223 | 33.563 | 44.302 | 9.925 | 42.983 | 23.278 | 20.788 |
| 5 cuota en mora | 43.885 | 13.678 | 31.908 | 32.878 | 13.137 | 24.721 | 21.185 | 19.957 | 33.491 | 23.927 | - | 30.748 | 37.172 |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 22.484 | 47.277 | 22.494 | 41.683 | 49.406 | 50.381 | 37.172 | 29.413 | 29.426 | 37.389 | 61.316 | 37.389 | 54.206 |
| Activos en liquidación | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 |
| TOTAL | 3.637.134 | 3.007.950 | 2.702.352 | 2.679.716 | 2.655.825 | 2.604.470 | 2.551.526 | 2.535.683 | 2.535.683 | 2.513.091 | 2.479.816 | 2.464.948 | 2.455.492 |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad | Saldo Insoluto expresado en % | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Al día | 74,43% | 67,42% | 70,44% | 65,76% | 67,68% | 64,88% | 63,36% | 65,73% | 61,60% | 67,33% | 66,08% | 67,39% | 63,78% |
| 1 cuota en mora | 13,86% | 19,69% | 15,82% | 19,08% | 17,11% | 19,06% | 18,00% | 20,27% | 17,89% | 17,36% | 14,19% | 14,81% | 16,53% |
| 2 cuota en mora | 7,41% | 6,84% | 7,42% | 8,98% | 8,95% | 8,59% | 10,80% | 8,22% | 12,65% | 9,92% | 11,49% | 10,72% | 11,14% |
| 3 cuota en mora | 1,47% | 2,72% | 1,88% | 3,40% | 2,67% | 3,92% | 3,23% | 2,52% | 3,63% | 2,56% | 4,03% | 3,36% | 3,98% |
| 4 cuota en mora | 1,00% | 1,30% | 2,43% | 0,00% | 1,23% | 0,67% | 2,32% | 1,32% | 1,75% | 0,39% | 1,73% | 0,94% | 0,85% |
| 5 cuota en mora | 1,21% | 0,45% | 1,18% | 1,23% | 0,49% | 0,95% | 0,83% | 0,79% | 1,32% | 0,95% | 0,00% | 1,25% | 1,51% |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 0,62% | 1,57% | 0,83% | 1,56% | 1,86% | 1,93% | 1,46% | 1,16% | 1,16% | 1,49% | 2,47% | 1,52% | 2,21% |
| Activos en liquidación | 0,22% | 0,27% | 0,30% | 0,31% | 0,31% | 0,31% | 0,32% | 0,32% | 0,32% | 0,33% | 0,33% | 0,33% | 0,33% |
| 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% |

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

| Morosidad | Número de Activos | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Al día | 220 | 199 | 201 | 189 | 191 | 180 | 173 | 179 | 168 | 179 | 174 | 176 | 165 |
| 1 cuota en mora | 36 | 48 | 42 | 51 | 45 | 51 | 47 | 49 | 45 | 43 | 36 | 35 | 41 |
| 2 cuota en mora | 18 | 17 | 20 | 23 | 22 | 21 | 26 | 20 | 30 | 24 | 27 | 27 | 28 |
| 3 cuota en mora | 5 | 8 | 5 | 8 | 8 | 10 | 8 | 7 | 9 | 6 | 10 | 9 | 10 |
| 4 cuota en mora | 4 | 3 | 5 | 0 | 3 | 2 | 5 | 3 | 5 | 1 | 3 | 2 | 2 |
| 5 cuota en mora | 3 | 2 | 3 | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 0 | 2 | 4 |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 3 | 4 | 3 | 5 | 6 | 5 | 4 | 3 | 3 | 4 | 7 | 4 | 4 |
| Activos en liquidación | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| TOTAL | 289 | 281 | 279 | 279 | 276 | 271 | 265 | 263 | 263 | 260 | 257 | 255 | 254 |

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

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

| Prepago | Numero de Activos | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| 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 |
|---------------------|-------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Tasa de Originacion | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 11,40% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Plazo Transcurrido | - | - | - | - | - | 205 | - | - | - | - | - | - | - |
| Plazo Remanente | - | - | - | - | - | 35 | - | - | - | - | - | - | - |

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

A junio de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 50,77% y a junio 2023 llegó a un 50,82% teniendo una variación al alza de un 0,05% 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 con el 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-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Activos en Proceso Judicial | 52.595 | 146.256 | 155.995 | 155.995 | 161.954 | 161.954 | 235.462 | 94.153 | 94.153 | 86.881 | 79.785 | 79.785 | 79.785 |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 | 8.179 |
| Activos Liquidados | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 | 3.671.563 |

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

| Incumplimiento | Saldo Insoluto % | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---|------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Activos en Proceso Judicial | 0,19% | 0,52% | 0,55% | 0,55% | 0,57% | 0,57% | 0,83% | 0,33% | 0,33% | 0,31% | 0,28% | 0,28% | 0,28% |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% | 0,03% |
| Activos Liquidados | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% | 12,95% |

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

| Incumplimiento | Numero de Activos | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---|-------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Activos en Proceso Judicial | 5 | 12 | 14 | 14 | 15 | 15 | 22 | 10 | 10 | 9 | 8 | 8 | 8 |
| Activos en Proceso de Liquidacion (stock) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Activos Liquidados | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | 136 |

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

| Incumplimiento | Numero de Activos % | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---|---------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | |
| Activos en Proceso Judicial | 0,45% | 1,09% | 1,27% | 1,27% | 1,36% | 1,36% | 2,00% | 0,91% | 0,91% | 0,82% | 0,73% | 0,73% | 0,73% |
| Activos en Proceso de Liquidacion (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 | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% |

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 2022, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,19% y a junio de 2023 fue de 0,28% en términos de saldo insoluto.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de dinero 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-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | Mes Cierre EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos | 10,51% | 10,60% | 10,69% | 10,70% | 10,70% | 10,69% | 10,68% | 10,68% | 10,68% | 10,68% | 10,68% | 10,68% | 10,68% |
| Relación Deuda/Garantía | 27,73% | 27,05% | 26,66% | 26,19% | 25,59% | 25,02% | 24,44% | 23,83% | 23,37% | 22,67% | 21,59% | 22,27% | 20,99% |
| Plazo Transcurrido | 210 | 197 | 189 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 197 | 196 | 198 |
| Plazo Remanente | 30 | 43 | 51 | 51 | 50 | 49 | 48 | 47 | 46 | 45 | 43 | 44 | 42 |

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 27,73% a junio de 2022 a un 20,99% a junio de 2023. 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-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | 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% |
| Sakto Insoluto preferente | 462.780 | TERMINADO |
| Sakto Insoluto Total | 17.968.314 | 17.762.407 | 17.762.407 | 17.762.407 | 16.175.088 | 16.175.088 | 16.175.088 | 16.273.577 | 16.273.577 | 16.273.577 | 16.512.372 | 16.512.372 | 16.512.372 |
| Valor Par Preferente | 489.681 | TERMINADO |
| Valor Par Total | 19.012.988 | 18.537.586 | 18.571.177 | 18.661.139 | 16.829.662 | 16.804.108 | 16.820.976 | 16.353.175 | 16.432.774 | 16.512.373 | 16.475.102 | 16.555.294 | 16.635.486 |

I.9 Relación activo y pasivo

| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | Mes Cierre EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente | 1,75 | 1,77 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 |
| Razón Tasas | 1,75 | 1,77 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 | 1,78 |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | 7,86 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Razón Activos/Pasivos Total | 0,20 | 0,17 | 0,15 | 0,15 | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado | 8,11 | 0,17 | 0,15 | 0,15 | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,16 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo | 6,10 | 0,12 | 0,11 | 0,10 | 0,11 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |

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 2022 y 2023. 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-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día | 18.443 | 14.651 | 12.308 | 11.947 | 12.326 | 12.415 | 12.248 | 11.068 | 10.652 | 12.405 | 10.360 | 12.030 | 9.665 |
| Ingresos deudores morosos | 12.329 | 15.042 | 13.533 | 14.611 | 12.346 | 11.690 | 9.494 | 11.551 | 8.879 | 11.471 | 7.440 | 16.963 | 8.170 |
| Ingresos por prepago | - | 38.193 | - | - | - | 8.199 | 6.291 | - | - | - | - | - | - |

I.10.2 Egresos

| | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | dic-22 | ene-23 | feb-23 | mar-23 | abr-23 | may-23 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|---------|-----------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------------------|
| Gastos | 11.441 | 21.509 | 3.314 | 21.510 | 10.183 | 8.744 | 15.958 | 7.834 | 12.542 | 1.928 | 26.538 | 2.939 | 18.582 |
| Pago Ordinario de Capital | 0 | 166.147 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago Ordinario de Interes | 0 | 6.986 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prepagos Preferentes | 0 | 309.915 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prepagos Subordinados | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.896.698 | 0 | 0 | 138.331 | 0 | 0 | 116.569 | 0 | 0 |

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a junio de 2023 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo con cómo 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

En este patrimonio no existen excedentes que informar para el periodo.

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.