

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2023 y 2022

Informe del Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. 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 sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otra Información

El Análisis Razonado 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 Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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	31-12-2023	31-12-2022
11.010	Disponible		170.640	224.338
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		310.472	302.229
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		310.472	302.229
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		30.031	109.612
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		511.143	636.179
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.335.866	2.646.450
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.335.866	2.646.450
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		2.335.866	2.646.450
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.847.009	3.282.629

	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.780	8.388
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.292	3.219
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		328	328
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.816	4.817
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		36.194	50.001
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		6.270	4.858
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		64.234	72.314
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.198.135	16.683.886
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		17.198.135	16.683.886
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(13.473.571)	(12.700.689)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(13.473.571)	(12.700.689)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(941.789)	(772.882)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(14.415.360)	(13.473.571)
20.000	TOTAL PASIVOS		2.847.009	3.282.629

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)**

		01-01-2023	01-01-2022
	INGRESOS	31-12-2023	31-12-2022
	Para el ejercicio comprendido entre		
35.110	Intereses por activos securitizados	185.912	283.090
35.120	Intereses por inversiones	-	4.313
35.130	Reajustes por activos securitizados	134.139	528.236
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	7.883	212.266
35.100	TOTAL INGRESOS	327.934	1.027.905
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.747)	(52.340)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.400)	(26.321)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.745)
35.225	Remuneración banco pagador	(15.075)	(1.327)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(10.003)	(9.894)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.014.770)	(1.064.749)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(802.571)	(2.237.058)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(52.653)	(20.100)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.962.138)	(3.413.534)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	692.415	1.612.747
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(941.789)	(772.882)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

déficits acumulados al 31 de diciembre 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	4,8	13,3

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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 leasing 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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 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.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 11.780 (M\$ 8.388 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

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.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	456	2.113
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	74.849	119.732
Déficit acumulados	IPC	617.110	1.490.902
Totales		692.415	1.612.747

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	-
Total		-	-

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
	2023	2022		
1 a 3	85	81	12.050	10.849
4 o más	9	11	7.840	7.502
Totales	94	92	19.890 (a)	18.351 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 242 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (265 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 el plazo remanente promedio de estos meses es 36 (48 al 31 de diciembre de 2022).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	283.286	268.849	2.131.329	2.354.158	2.414.615	2.623.007	11,21
Aj. Tasa valorización	27.186	33.380	204.537	292.292	231.723	325.672	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	310.472	302.229	2.335.866	2.646.450	2.646.338	2.948.679	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 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.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Bienes recuperados por leasing (a)	-	15.453
Activos securitizados en mora (b)	19.890	18.351
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	5.627	73.651
Otros (d)	4.514	2.157
Totales	30.031	109.612

- a) Son aquellos bienes no pagados 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.
- c) Son aquellas cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.
- d) Se registran los anticipos de proveedores

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Administración primaria (a)	5.342	1.949
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	11.780	8.388

- 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Seguro	6.270	4.254
Otros	-	604
Totales	6.270	4.858

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amortiz.	M\$ 2023	M\$ 2022	
228-02-05-00	BSECS-4A			UF	0,00%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
228-02-05-00	BSECS-4A	-		UF	0,00%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	126.645		UF	6,59%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.727.556	4.932.828	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	335.040		UF	6,59%	01-01-2025	Trim.	Trim.	12.506.773	11.801.059	nacional
Obligaciones por prepago									(36.194)	(50.001)	
Total largo plazo									17.198.135	16.683.886	

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, 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 al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(12.856.461)	-	(10.696.362)	-
Revalorización de excedentes	(617.110)	-	(1.422.616)	-
Déficit del ejercicio	-	(941.789)	-	(737.483)
Saldo final	(13.473.571)	(941.789)	(12.118.978)	(737.483)
Saldo actualizado	-	-	(12.700.689)	(772.882)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	Total M\$	
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (1.991)	(1.619)
Otros gastos	(a) (50.662)	(18.481)
Totales	(52.653)	(20.100)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$	
	2023	2022
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (a)	7.883	81.296
Otros (b)	-	130.970
Totales	7.883	212.266

- a) Corresponde a ventas de viviendas.
- b) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

		Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(23.218)	(26.335)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(26.005)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(10.003)	(9.894)
Remuneración banco pagador	(4)	(15.075)	(1.327)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.745)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.400)	(26.321)
Totales		(92.144)	(91.627)

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

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

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	170.640	224.338
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	310.472	302.229
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	30.031	109.612
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.335.866	2.646.450
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	200.671	333.950
	\$REAJUSTABLES	2.646.338	2.948.679
TOTAL ACTIVOS		2.847.009	3.282.629

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	11.780	8.388
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.292	3.219
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	328	328
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.816	4.817
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	36.194	50.001
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.270	4.858
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	42.464	54.859
	\$REAJUSTABLES	21.770	17.455
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		64.234	72.314

c) Pasivos largo plazo

2023									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	tasa int. prom.
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	4.727.556	6,59%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	12.506.773	6,59%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(36.194)	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		17.198.135		-		-		-	

2022									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	Tasa int. prom.	Monto	tasa int. prom.
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.932.828	6,59%
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	11.801.059	6,59%
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(50.001)	-
Total pasivo largo plazo		-		-		-		16.683.886	

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2023	M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70.541	82.590	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	100.099	141.748	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

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Domínguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Domínguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$ 100.099.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado *Acuerdo Cierre de Negocios*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 27 - Hechos Posteriores (continuación)

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 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. 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	242
Saldo Insoluto Total	28.903.708	2.395.208
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	29.263	10.932
Tasa de Originacion	10,79%	10,67%
Plazo Transcurrido	14	203
Plazo Remanente	215	37
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	19,34%

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	242

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	34.949.892	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	2.133.783	4.659.191	290	185	264	12	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.678.936	12.325.902	500	500	264	12	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												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
A1 día	1.648.090	1.698.969	1.592.277	1.724.796	1.670.531	1.693.451	1.596.548	1.697.682	1.637.127	1.612.257	1.556.779	1.425.624	1.409.511
1 cuota en mora	468.071	523.880	462.473	444.673	358.659	372.235	413.696	358.549	378.158	381.726	384.302	470.536	452.767
2 cuota en mora	280.850	212.385	327.014	254.067	290.562	269.335	278.937	232.950	299.355	319.184	334.489	351.559	338.977
3 cuota en mora	84.137	65.080	93.795	65.669	101.833	84.542	99.589	63.682	76.338	75.050	92.636	87.779	89.545
4 cuota en mora	60.371	34.214	45.161	10.117	43.816	23.729	21.191	50.990	12.214	28.475	20.271	21.301	39.070
5 cuota en mora	21.595	20.345	34.141	24.391	-	31.345	37.893	12.140	24.980	-	9.565	6.696	27.997
6 y mas cuotas en mora(1)	37.893	29.983	29.997	38.114	62.505	38.114	55.258	63.388	30.793	42.271	37.341	37.341	37.341
Activos en liquidación	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.351	-	-
TOTAL	2.601.008	2.584.857	2.584.857	2.561.827	2.527.907	2.512.750	2.503.111	2.479.382	2.458.964	2.458.964	2.435.382	2.400.837	2.395.208

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
A1 día	63,36%	65,73%	61,60%	67,33%	66,08%	67,39%	63,78%	68,47%	66,58%	65,57%	63,92%	59,38%	58,85%
1 cuota en mora	18,00%	20,27%	17,89%	17,36%	14,19%	14,81%	16,53%	14,46%	15,38%	15,52%	15,78%	19,60%	18,90%
2 cuota en mora	10,80%	8,22%	12,65%	9,92%	11,49%	10,72%	11,14%	9,40%	12,17%	12,98%	13,73%	14,64%	14,15%
3 cuota en mora	3,23%	2,52%	3,63%	2,56%	4,03%	3,36%	3,98%	2,57%	3,10%	3,05%	3,80%	3,66%	3,74%
4 cuota en mora	2,32%	1,32%	1,75%	0,39%	1,73%	0,94%	0,85%	2,06%	0,50%	1,16%	0,83%	0,89%	1,63%
5 cuota en mora	0,83%	0,79%	1,32%	0,95%	0,00%	1,25%	1,51%	0,49%	1,02%	0,00%	0,39%	0,28%	1,17%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,46%	1,16%	1,16%	1,49%	2,47%	1,52%	2,21%	2,56%	1,25%	1,72%	1,53%	1,56%	1,56%
Activos en liquidación	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,00%	0,00%
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
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
A1 dia	173	179	168	179	174	176	165	176	169	169	163	150	148
1 cuota en mora	47	49	45	43	36	35	41	37	38	36	39	46	44
2 cuota en mora	26	20	30	24	27	27	28	21	28	30	29	33	32
3 cuota en mora	8	7	9	6	10	9	10	7	8	7	9	7	9
4 cuota en mora	5	3	5	1	3	2	2	4	1	3	2	2	2
5 cuota en mora	2	2	3	3	0	2	4	2	2	0	1	1	3
6 y mas cuotas en mora(1)	4	3	3	4	7	4	4	5	4	5	4	4	4
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-
TOTAL	265	263	263	260	257	255	254	252	250	250	247	243	242

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

[illegible]

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 36,64% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,61%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2023, alcanzaron un 41,15% y un 4,36% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

[illegible]

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%

I.4.2 Activos prepagados en relación con el número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
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													
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,40%	0,00%	0,00%	0,00%	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 diciembre de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 50,77% y no tuvo variaciones a diciembre de 2023.

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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 319

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												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	88.565	81.332	81.332	81.332	71.219	57.812	51.738	71.219	57.812	51.738	51.738	63.227	45.081
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.351	-	-
Activos Liquidados	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.742.766	3.751.117	3.751.117	3.751.117

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	0,31%	0,28%	0,28%	0,28%	0,25%	0,20%	0,18%	0,25%	0,20%	0,18%	0,18%	0,22%	0,16%
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%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,98%	12,98%	12,98%

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

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	2,00%	0,91%	0,91%	0,82%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,55%	0,45%	0,45%	0,55%	0,36%
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%	0,00%	0,00%	0,00%
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 diciembre de 2022, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,31% y a diciembre de 2023 fue de 0,16% 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

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,67%	10,67%
Relación Deuda/Garantía	24,44%	23,83%	23,37%	22,67%	21,59%	22,27%	20,99%	20,55%	19,79%	19,34%	18,82%	32,39%	17,66%
Plazo Transcurrido	192	193	194	195	197	196	198	199	200	201	202	203	203
Plazo Remanente	48	47	46	45	43	44	42	41	40	39	38	37	37

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 24,44% a diciembre de 2022 a un 17,66% a diciembre 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

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	16.488.770	16.589.169	16.589.169	16.589.169	16.832.594	16.832.594	16.832.594	16.836.640	16.836.640	16.836.640	16.985.092	16.985.092	16.985.092
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	17.479.819	17.056.866	17.125.010	17.203.109	17.018.379	17.047.323	17.134.858	16.919.004	17.001.357	17.083.710	17.068.174	17.151.253	17.234.331

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razón Tasas	1,78	1,78	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	N/A	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	0,16	0,16	0,16	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,16	0,16	0,16	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09

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 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

[illegible]

I.10.2 Egresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Gastos	16.268	7.986	12.786	1.965	27.053	2.996	18.943	9.849	12.430	20.297	12.913	5.825	24.451
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	141.014	0	0	118.829	0	0	121.625	0	0	97.181	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a diciembre 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.