

Estados Financieros Intermedios

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

Santiago, Chile
30 de junio de 2024 y 2023

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securitizadora Security S.A.

Resultado de la revisión sobre la información financiera intermedia

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2024, y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 - Securitizadora 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 mantención de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023

Con fecha 19 de febrero de 2024 emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2021 de Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 12 de agosto de 2024

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	30-06-2024	30-06-2023
11.010	Disponible		225.965	198.414
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		327.998	321.287
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		327.998	321.287
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		26.722	47.560
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		580.685	567.261
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.135.627	2.538.954
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.135.627	2.538.954
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		2.135.627	2.538.954
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.716.312	3.106.215

PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2024	30-06-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		8.228	10.392
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.863	9.861
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		923	854
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		335	335
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.918	4.918
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	36.356
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.189	4.506
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		17.910.842	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		17.937.298	67.222
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		-	17.281.185
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		-	17.281.185
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(14.689.253)	(13.731.549)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(14.689.253)	(13.731.549)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(531.733)	(510.643)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(15.220.986)	(14.242.192)
20.000	TOTAL PASIVOS		2.716.312	3.106.215

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		01-01-2024	01-01-2023
	INGRESOS	30-06-2024	30-06-2023
35.110	Intereses por activos securitizados	93.631	100.132
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	53.960	81.978
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	147.591	182.110
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(24.009)	(25.197)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.507)	(11.186)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(940)	(860)
35.225	Remuneración banco pagador	(8.554)	(2.987)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.015)	(5.227)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(522.261)	(508.369)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(373.432)	(473.242)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.148)	(9.825)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(24.657)	(26.350)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(968.523)	(1.063.243)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	289.199	370.490
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(531.733)	(510.643)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

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 2024 y 2023.

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 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,1%.

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	2024	2023
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,6

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

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 \$ 37.571,86 y \$ 36.089,48 al 30 de junio de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023. 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 2024 y 2023

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 8.228 (M\$ 10.392 al 30 de junio de 2023), 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 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2024 y 2023 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 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024, 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 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2024	2023
Activos no monetarios	UF	-	428
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	15.307	22.089
Déficit acumulados	IPC	273.892	347.973
Totales		289.199	370.490

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, los cuales, no cuenta con saldo a las fechas antes mencionadas.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	74	79	11.592	11.139
4 o más	13	10	12.176	8.834
Totales	87	89	23.768 (a)	19.973 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 220 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2024 (254 al 30 de junio de 2023) 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 2024 el plazo remanente promedio de éstos es 32 meses (42 al 30 de junio de 2023).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Transferencia %
Valor par	302.353	289.483	1.968.650	2.287.627	2.271.003	2.577.110	11,22
Aj. Tasa valorización	25.645	31.804	166.977	251.327	192.622	283.131	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	327.998	321.287	2.135.627	2.538.954	2.463.625	2.860.241	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	-	15.778
Activos securitizados en mora (b)	23.768	19.973
Otros (c)	2.954	11.809
Totales	26.722	47.560

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Administración primaria (a)	1.653	3.817
Administración maestra (b)	6.575	6.575
Totales	8.228	10.392

- (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 2024 y 2023

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Seguro	2.189	4.506
Totales	2.189	4.506

Estos saldos corresponden a seguros de incendio y desgravamen por pagar a la compañía de seguros.

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 2024 y 2023, es el siguiente:

		Monto	Unidad		Periodicidad			Valor par		Coloc.en
Número de		Nominal	de	Tasa	Plazo	pago	pago	M\$	M\$	Chile o en el
Insc.Inst.	Serie	Vigente	reaj.	interes	final	int.	amortiz.	2024	2023	extranjero
228-02-05-00	BSECS-4A	-	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	125.784	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.760.442	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	339.956	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	13.150.400	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								17.910.842	-	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	-	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	130.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	4.912.428	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	320.713	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	12.405.113	nacional
Obligaciones por prepago								-	(36.356)	
Total largo plazo								-	17.281.185	

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 2024 y 2023

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 2024 y 2023, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2024		2023	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(14.415.361)	-	(12.856.461)	-
Revalorización de excedentes	(273.892)	-	(334.268)	-
Déficit del ejercicio	-	(531.733)	-	(490.531)
Saldo final	(14.689.253)	(531.733)	(13.190.729)	(490.531)
Saldo actualizado	-	-	(13.731.549)	(510.643)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2024	2023
Legales y notariales	(a) (611)	(1.337)
Otros gastos	(a) (24.046)	(25.013)
Totales	(24.657)	(26.350)

(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 2024 y 2023

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro no constituye saldos.

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2024	2023
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(10.694)	(12.014)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(13.315)	(13.183)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.015)	(5.227)
Remuneración banco pagador	(4)	(8.554)	(2.987)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(940)	(860)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.507)	(11.186)
Totales		(44.025)	(45.457)

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 2024 y 2023

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2024	2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	225.965	198.414
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	327.998	321.287
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	26.722	47.560
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.135.627	2.538.954
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	252.687	245.974
	\$REAJUSTABLES	2.463.625	2.860.241
TOTAL ACTIVOS		2.716.312	3.106.215

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2024	2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.228	10.392
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.863	9.861
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	923	854
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	335	335
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.918	4.918
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	36.356
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.189	4.506
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	17.910.842	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	2.189	40.862
	\$REAJUSTABLES	17.935.109	26.360
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		17.937.298	67.222

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual
		M\$		M\$		M\$		M\$	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo 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. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual
		M\$		M\$		M\$		M\$	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.912.428	7,5%
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	12.405.113	7,5%
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(36.356)	-
Total pasivo largo plazo		-		-		-		17.281.185	

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 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2024	M\$ 2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	68.145	74.351	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	157.820	124.063	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.					Totales	225.965	198.414	

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2024 y 2023, 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.

Nota 25 - Hechos Relevantes

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Securitizadora Security 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 Intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

Con fecha 10 de abril de 2024, el directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan aproximadamente 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., un contrato denominado Promesa de Compra y Venta y Permuta de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión ("Promesa"), 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 las autorizaciones de los reguladores correspondientes.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha, 22 de abril de 2024, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley, Alberto Oviedo Obrador, Juan Pablo Cofré Dougnac y Rodrigo Guzman Leyton, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2024 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

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 1 de julio de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$157.820.

A juicio de la Administración entre 1 de julio de 2024 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

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	220
Saldo Insoluto Total	29.518.482	2.252.884
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	29.886	11.271
Tasa de Origenacion	10,79%	10,64%
Plazo Transcurrido	14	208
Plazo Remanente	215	32
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	16,19%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación 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	220

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	35.693.267	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	2.179.168	4.691.596	290	181	264	6	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.757.186	12.960.210	500	500	264	6	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												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EFFF
Al día	1.630.506	1.733.791	1.671.948	1.646.549	1.589.891	1.455.947	1.439.491	1.488.710	1.356.494	1.414.844	1.263.504	1.309.342	1.300.249
1 cuota en mora	422.496	366.175	386.201	389.846	392.476	480.544	462.397	443.047	409.947	367.528	397.585	376.282	358.699
2 cuota en mora	284.870	237.905	305.722	325.973	341.603	359.037	346.187	307.263	377.597	381.279	376.019	317.820	328.416
3 cuota en mora	101.707	65.037	77.962	76.647	94.606	89.646	91.450	86.227	132.516	80.629	140.970	131.314	112.791
4 cuota en mora	21.641	52.075	12.474	29.081	20.702	21.754	39.901	36.144	10.896	35.618	27.653	41.066	31.485
5 cuota en mora	38.699	12.399	25.511	-	9.769	6.838	28.592	27.766	28.705	-	17.170	13.864	25.812
6 y mas cuotas en mora(1)	56.433	64.736	31.448	43.170	38.135	38.135	38.135	46.213	73.979	71.236	71.236	81.569	95.433
Activos en liquidación	8.515	8.515	8.515	8.515	8.529	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.556.352	2.532.118	2.511.266	2.511.266	2.487.182	2.451.902	2.446.154	2.435.370	2.390.134	2.351.134	2.294.138	2.271.257	2.252.884

Morosidad en términos Porcentuales

[illegible]

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	
Al día	165	176	169	169	163	150	148	151	140	144	130	133	133
1 cuota en mora	41	37	38	36	39	46	44	44	40	39	37	36	33
2 cuota en mora	28	21	28	30	29	33	32	26	33	31	35	29	31
3 cuota en mora	10	7	8	7	9	7	9	9	13	8	12	12	10
4 cuota en mora	2	4	1	3	2	2	2	4	1	4	2	3	3
5 cuota en mora	4	2	2	0	1	1	3	2	3	0	2	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	4	5	4	4	4	5	7	7	7	8	9
Activos en liquidación	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	254	252	250	250	247	243	242	241	237	233	225	222	220

Morosidad porcentual sobre número de contratos

[illegible]

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2023, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 36,22% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,57%. Estos mismos indicadores a junio de 2024, alcanzaron un 42,29% y un 6,78% 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 %												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
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												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	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												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	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													
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Tasa de Originacion	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%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

A junio de 2023 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 50,77% y no tuvo variaciones a junio de 2024.

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

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

[illegible]

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 %												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Activos en Proceso Judicial	0,73%	0,64%	0,55%	0,45%	0,45%	0,55%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,45%	0,45%	0,45%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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 junio de 2023, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,18% y a junio de 2024 fue de 0,20% 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-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Tasa Activos	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,67%	10,67%	10,67%	10,68%	10,67%	10,65%	10,64%	10,64%
Relación Deuda/Garantía	20,99%	20,55%	19,79%	19,34%	18,82%	32,39%	17,66%	17,04%	16,57%	16,19%	15,97%	15,68%	15,07%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	203	204	205	206	206	207	208
Plazo Remanente	42	41	40	39	38	37	37	36	35	34	34	33	32

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 20,99% a junio de 2023 a un 15,07% a junio de 2024. 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-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	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	17.190.619	17.194.751	17.194.751	17.194.751	17.346.361	17.346.361	17.346.361	17.498.715	17.498.715	17.498.715	17.651.806	17.651.806	17.651.806
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	17.499.312	17.278.867	17.362.971	17.447.076	17.431.210	17.516.055	17.600.901	17.584.309	17.669.900	17.755.491	17.738.163	17.824.503	17.910.843

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	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	1,77	1,77
Razón Tasas	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77
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	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,13
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,13
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,09	0,10	0,10	0,10	0,09	0,08	0,08	0,09	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07

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 2023 y 2024. 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-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Ingresos deudores al día	12.731	10.722	12.490	10.032	10.659	10.271	8.763	10.107	9.826	9.224	8.896	9.766	7.383
Ingresos deudores moroso	11.772	7.700	17.612	8.481	9.482	9.190	9.437	12.443	8.640	10.425	8.951	12.181	12.798
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.2 Egresos

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Gastos	19.346	10.058	12.694	20.729	13.187	5.949	24.972	18.218	8.279	2.951	25.663	9.639	14.719
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	124.212	0	0	99.248	0	0	102.385	0	0	103.233	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a junio de 2024 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.