

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	31-03-2021	31-03-2020
11.010	Disponible	1.362.326	274.290
11.020	Valores negociables	115.009	128.134
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	425.023	970.523
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	425.023	970.523
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	79.033	74.256
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.981.391	1.447.203
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	7.197.055	8.673.644
13.110	Activo securitizado largo plazo	7.197.055	8.673.644
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	7.197.055	8.673.644
10.000	TOTAL ACTIVOS	9.178.446	10.120.847
PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2021	31-03-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.823	13.063
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	5.144	5.144
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	307	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	262	262
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.923	1.923
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	413.125	39.898
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	9.746	7.874
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.449.300	891.072
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.889.630	959.551
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	15.972.581	18.248.163
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	15.972.581	18.248.163
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(9.565.630)	(8.937.956)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(9.565.630)	(8.937.956)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(118.135)	(148.911)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(9.683.765)	(9.086.867)
20.000	TOTAL PASIVOS	9.178.446	10.120.847

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)**

		01-01-2021	01-01-2020
		31-03-2021	31-03-2020
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	135.077	152.917
35.120	Intereses por inversiones	30	395
35.130	Reajustes por activos securitizados	92.261	97.619
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	227.368	250.931
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(12.346)	(13.063)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.171)	(5.150)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(326)	(315)
35.225	Remuneración banco pagador	(263)	(262)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.930)	(1.924)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(273.376)	(277.360)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(205.345)	(190.052)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	38.961	(8.069)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(23)	(1.033)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(459.819)	(497.228)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	114.316	97.386
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(118.135)	(148.911)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo año, 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 marzo 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) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.394,77y \$28.597,46 al 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo de 2021 y 2020. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$9.823 (M\$13.063 al 31 de marzo de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	169	138
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	721	-
Déficit acumulados	IPC	113.426	97.248
Totales		114.316	97.386

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.892	21.387
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.863	21.400
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.829	21.344
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.840	21.348
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.745	21.298
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.840	21.357
Total		115.009	128.134

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	62	113	16.292	33.337
4 o más	11	18	19.754	23.673
Totales	73	131(a)	36.046	57.010

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 398 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2021 (421 al 31 de marzo de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 11 meses (22 en 2020).

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

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	412.901	920.917	6.991.790	8.230.316	7.404.691	9.151.233	11,27
Aj. Tasa valorización	12.122	49.606	205.265	443.328	217.387	492.934	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	425.023	970.523	7.197.055	8.673.644	7.622.078	9.644.167	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	15.363	15.364
Activos securitizados en mora (b)	36.046	57.010
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	27.624	1.882
Totales	79.033	74.256

(a) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	4.679	7.919
Administración maestra (b)	5.144	5.144
Totales	9.823	13.063

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

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	9.746	7.874
Otros	-	-
Totales	9.746	7.874

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.862.425	930.970	nacional
	Obligaciones por prepago							(413.125)	(39.898)	
Total porción corto plazo								2.449.300	891.072	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.521.426	5.556.931	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.937.771	4.658.812	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.513.384	8.032.420	
Total largo plazo								15.972.581	18.248.163	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,27% anual y la de los bonos de 6,59%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(9.452.204)	-	(8.599.912)	-
Revalorización de excedent	(113.426)	-	(94.599)	-
Déficit del ejercicio	-	(118.135)	-	(144.856)
Saldo final	(9.565.630)	(118.135)	(8.694.511)	(144.856)
Saldo actualizado	-	-	(8.937.956)	(148.911)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	643	(1.863)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(666)	830
Totales	(23)	(1.033)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro no registra movimiento.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

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

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(7.184)	(7.919)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.162)	(5.144)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.930)	(1.924)
Remuneración banco pagador	(4)	(263)	(262)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(326)	(315)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.171)	(5.150)
Totales		(20.036)	(20.714)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

ACTIVOS			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.362.326	274.290
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	115.009	128.134
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	425.023	970.523
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	79.033	74.256
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.197.055	8.673.644
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.556.368	476.680
	\$REAJUSTABLES	7.622.078	9.644.167
TOTAL ACTIVOS		9.178.446	10.120.847

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.823	13.063
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.144	5.144
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	262	262
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.923	1.923
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	413.125	39.898
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	9.746	7.874
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.449.300	891.072
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	422.871	47.772
	\$REAJUSTABLES	2.466.759	911.779
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.889.630	959.551

c) Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	1.932.105	7,5%	589.321	7,5%	-	7,5%	-	-	2.521.426
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	4.937.771	-	4.937.771
Bonos BSECS-2C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	8.513.384	-	8.513.384
Total pasivo largo plazo		1.932.105		589.321		-		13.451.155		15.972.581

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-2A	\$REAJUSTABLES	4.641.581	7,5%	915.350	7,5%	-	7,5%	-	-	5.556.931
Bonos BSECS-2B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.658.812	-	4.658.812
Bonos BSECS-2C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.032.420	-	8.032.420
Total pasivo largo plazo		4.641.581		915.350		-		12.691.232		18.248.163

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2021	Contable M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	126.014	72.491	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.236.312	201.799	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de		ICR Clasificadora de Riesgo		20.892	21.387	
		Riesgo Limitada	AA+fm	Limitada	AAA fm / M1			Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de		ICR Clasificadora de Riesgo		20.863	21.400	
		Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Limitada	AA-M1			Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada		20.829	21.344	
		Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada		20.840	21.348	
		Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada		10.745	21.298	
		Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de		Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada		20.840	21.357	
		Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Riesgo Limitada	AA+fm / M1			Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

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 marzo de 2021 y 2020

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrolló campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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 a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$ 1.236.283

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2021.

A juicio de la Administración entre el 1 de Abril de 2021 y la fecha de emisión (30 de abril) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	398
Saldo Insoluto Total	23.094.119	7.363.037
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23,382	21,675
Tasa de Originacion	10,79%	10,69%
Plazo Transcurrido	14	229
Plazo Remanente	215	11
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	31,86%

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	398

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	27.925.032	5.306.001	950	300	264	45	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.704.897	4.866.351	290	290	264	45	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.939.477	8.390.261	500	500	264	45	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Al día	6.308.706	6.042.360	6.064.993	5.815.873	6.100.267	7.107.214	7.243.342	7.171.413	6.899.246	6.748.922	6.407.913	6.080.044	5.963.905
1 cuota en mora	1.262.535	1.300.660	1.339.872	1.456.599	1.370.237	944.660	840.250	833.547	876.082	907.946	811.913	819.556	550.770
2 cuota en mora	780.196	914.354	726.462	972.350	906.153	606.502	553.768	583.957	602.240	610.324	501.592	660.912	546.184
3 cuota en mora	372.491	415.936	513.086	297.534	185.510	115.992	85.539	24.339	158.879	101.882	111.347	136.921	94.093
4 cuota en mora	74.045	134.569	102.147	116.256	135.275	33.245	15.609	-	-	57.584	24.339	86.421	102.882
5 cuota en mora	143.887	72.105	109.995	87.332	60.054	30.953	33.245	30.953	15.609	15.667	31.011	15.344	31.011
6 y mas cuotas en mora(1)	156.439	193.712	193.712	286.540	260.673	161.142	120.959	105.615	120.959	120.901	74.192	74.192	74.192
Activos en liquidación	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077
TOTAL	9.098.299	9.073.695	9.050.268	9.032.484	9.018.168	8.999.709	8.892.712	8.749.824	8.673.015	8.563.226	7.962.308	7.873.389	7.363.037

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Al día	69,34%	66,59%	67,01%	64,39%	67,64%	78,97%	81,45%	81,96%	79,55%	78,81%	80,48%	77,22%	81,00%
1 cuota en mora	13,88%	14,33%	14,80%	16,13%	15,19%	10,50%	9,45%	9,53%	10,10%	10,60%	10,20%	10,41%	7,48%
2 cuota en mora	8,58%	10,08%	8,03%	10,77%	10,05%	6,74%	6,23%	6,67%	6,94%	7,13%	6,30%	8,39%	7,42%
3 cuota en mora	4,09%	4,58%	5,67%	3,29%	2,06%	1,29%	0,96%	0,28%	1,83%	1,19%	1,40%	1,74%	1,28%
4 cuota en mora	0,81%	1,48%	1,13%	1,29%	1,50%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,67%	0,31%	1,10%	1,40%
5 cuota en mora	1,58%	0,79%	1,22%	0,97%	0,67%	0,34%	0,37%	0,35%	0,18%	0,18%	0,39%	0,19%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,72%	2,13%	2,14%	3,17%	2,89%	1,79%	1,36%	1,21%	1,39%	1,41%	0,93%	0,94%	1,01%
Activos en liquidación	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,25%	0,25%	0,27%
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												
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Al día	318	305	304	293	306	355	359	356	342	333	333	317	325
1 cuota en mora	62	66	66	72	66	45	40	38	41	45	42	42	30
2 cuota en mora	35	38	34	43	41	26	25	26	27	28	24	32	28
3 cuota en mora	16	19	21	13	8	5	4	1	7	5	5	6	4
4 cuota en mora	3	6	6	5	7	1	1	0	0	2	1	4	5
5 cuota en mora	7	3	4	5	2	2	1	2	1	1	2	1	2
6 y mas cuotas en mora(1)	8	11	11	14	14	9	7	6	7	7	4	4	4
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	449	448	446	445	444	443	437	429	425	421	411	406	398

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	70,82%	68,08%	68,16%	65,84%	68,92%	80,14%	82,15%	82,98%	80,47%	79,10%	81,02%	78,08%	81,66%
1 cuota en mora	13,81%	14,73%	14,80%	16,18%	14,86%	10,16%	9,15%	8,86%	9,65%	10,69%	10,22%	10,34%	7,54%
2 cuota en mora	7,80%	8,48%	7,62%	9,66%	9,23%	5,87%	5,72%	6,06%	6,35%	6,65%	5,84%	7,88%	7,04%
3 cuota en mora	3,56%	4,24%	4,71%	2,92%	1,80%	1,13%	0,92%	0,23%	1,65%	1,19%	1,22%	1,48%	1,01%
4 cuota en mora	0,67%	1,34%	1,35%	1,12%	1,58%	0,23%	0,23%	0,00%	0,00%	0,48%	0,24%	0,99%	1,26%
5 cuota en mora	1,56%	0,67%	0,90%	1,12%	0,45%	0,45%	0,23%	0,47%	0,24%	0,24%	0,49%	0,25%	0,50%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,78%	2,46%	2,47%	3,15%	3,15%	2,03%	1,60%	1,40%	1,65%	1,66%	0,97%	0,99%	1,01%
Activos en liquidación	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,66% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,11%. Estos mismos indicadores a marzo de 2021, alcanzaron un 19% y un 2,83% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	26.250	24.603	20.312	17.784	14.315	18.460	106.997	118.549	76.809	61.700	167.021	88.949	109.642
Total Prepagos	26.250	24.603	20.312	17.784	14.315	18.460	106.997	118.549	76.809	61.700	167.021	88.949	109.642
Prepagos Acumulados	10.391.114	10.415.717	10.436.029	10.453.813	10.468.128	10.486.588	10.593.585	10.712.134	10.788.943	10.850.642	11.017.663	11.106.612	11.216.254

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%
Total Prepagos	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%
Prepagos Acumulados	44,99%	45,10%	45,19%	45,27%	45,33%	45,41%	45,87%	46,38%	46,72%	46,98%	47,71%	48,09%	48,57%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	1	1	1	1	1	6	7	4	3	9	5	6
Total Prepagos	1	1	1	1	1	1	6	7	4	3	9	5	6
Prepagos Acumulados	433	434	435	436	437	438	444	451	455	458	467	472	478

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

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

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Tasa de Originacion	10,62%	10,75%	11,10%	10,18%	10,72%	11,72%	11,19%	11,43%	9,86%	10,52%	10,99%	11,28%	11,04%
Plazo Transcurrido	222	223	221	215	219	235	228	231	229	229	232	233	235
Plazo Remanente	18	17	19	25	21	5	12	9	11	11	8	7	5

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

A marzo de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 44,99% % y a marzo 2021 llegó a un 48,57% teniendo una variación al alza de un 3,67% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	572.228	495.331	497.095	582.722	489.305	389.510	271.167	254.882	213.494	213.494	166.257	166.257	166.257
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077	20.077
Activos Liquidados	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400	2.970.400

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	2,48%	2,14%	2,15%	2,52%	2,12%	1,69%	1,17%	1,10%	0,92%	0,92%	0,72%	0,72%	0,72%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	26	25	25	28	24	20	14	13	11	11	8	8	8
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Activos en Proceso Judicial	2,36%	2,27%	2,27%	2,55%	2,18%	1,82%	1,27%	1,18%	1,00%	1,00%	0,73%	0,73%	0,73%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que a marzo de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 2,48% y a marzo de 2021 fue de 0,72% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,77%	10,76%	10,76%	10,76%	10,71%	10,70%	10,69%
Relación Deuda/Garantía	34,92%	33,85%	33,01%	32,88%	32,80%	32,34%	32,66%	32,09%	31,99%	31,86%	29,04%	31,21%	31,25%
Plazo Transcurrido	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	229	230	229
Plazo Remanente	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	11	10	11

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 34,92% a marzo de 2020 a un 31,25% a marzo de 2021. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	6.393.335	6.285.429	6.285.429	6.285.429	6.139.923	6.139.923	6.139.923	5.828.260	5.828.260	5.828.260	5.306.001	5.306.001	5.306.001
Saldo Insoluto Total	18.899.572	18.975.182	18.975.182	18.975.182	19.015.883	19.015.883	19.015.883	18.893.159	18.893.159	18.893.159	18.562.613	18.562.613	18.562.613
Valor Par Preferente	6.553.032	6.394.731	6.403.294	6.399.726	6.169.953	6.199.985	6.230.017	5.856.756	5.885.263	5.913.771	5.331.944	6.923.417	5.383.851
Valor Par Total	19.371.667	19.305.193	19.331.042	19.320.270	19.108.900	19.201.912	19.294.925	18.985.548	19.077.960	19.170.371	18.653.416	19.070.549	18.835.006

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78	1,78
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78	1,78
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,42	1,44	1,44	1,44	1,47	1,47	1,45	1,50	1,49	1,47	1,50	1,48	1,39
Razón Activos/Pasivos Total	0,48	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,47	0,46	0,46	0,45	0,43	0,42	0,40
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,43	1,45	1,45	1,45	1,52	1,52	1,46	1,52	1,52	1,51	1,54	1,54	1,47
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,99	0,97	0,98	0,94	1,05	1,21	1,19	1,25	1,22	1,20	1,25	1,20	1,20

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 marzo 2020y 2021.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	45.177	26.449	27.540	35.754	42.347	43.390	41.318	46.911	46.088	45.115	51.847	33.841	38.575
Ingresos deudores moroso	42.635	19.403	53.216	52.866	47.714	47.448	37.357	37.424	27.894	24.766	29.859	25.710	30.616
Ingresos por prepago	26.441	24.781	20.468	17.858	14.332	18.453	106.903	118.083	76.311	68.031	166.087	88.218	109.439

I.10.2 Egresos

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	4.796	1.213	9.120	20.522	8.302	8.067	19.749	3.043	17.992	3.179	13.969	1.052	37.804
Pago Ordinario de Capital	0	51.236	0	0	51.096	0	0	68.509	0	0	309.411	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	94.685	0	0	92.321	0	0	89.691	0	0	85.355	0	0
Prepagos Preferentes	0	57.670	0	0	94.553	0	0	241.751	0	0	211.823	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y ha diciembre de 2020 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

Securizadora Security S.A.
Registro N° 319

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.