

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

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



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponible	609.028	330.393
11.020	Valores negociables	114.979	127.612
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	856.552	959.831
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	856.552	959.831
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	83.208	65.840
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	1.663.767	1.483.676
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	7.895.003	8.723.195
13.110	Activo securitizado largo plazo	7.895.003	8.723.195
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	7.895.003	8.723.195
10.000	TOTAL ACTIVOS	9.558.770	10.206.871
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.982	7.722
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.543	2.543
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	251
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	259	259
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	3.805	3.806
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	260.559	93.874
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	35.341	12.047
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.402.034	587.241
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.714.783	707.743
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	16.296.188	18.331.236
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	16.296.188	18.331.236
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(8.832.108)	(8.222.753)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(8.832.108)	(8.222.753)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(620.093)	(609.355)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(9.452.201)	(8.832.108)
20.000	TOTAL PASIVOS	9.558.770	10.206.871

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)**

		01-01-2020	01-01-2019
		31-12-2020	31-12-2019
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	592.512	639.151
35.120	Intereses por inversiones	732	3.154
35.130	Reajustes por activos securitizados	245.481	266.620
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	2.098	-
35.100	TOTAL INGRESOS	840.823	908.925
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(51.199)	(53.347)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(20.379)	(20.456)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.318)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.039)	(1.040)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.652)	(7.673)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.101.507)	(1.111.958)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(493.854)	(501.261)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(24.447)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.797)	(56.589)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.703.192)	(1.753.605)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	242.276	235.325
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(620.093)	(609.355)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 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) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 \$29.070,33 y \$28.309,94 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 diciembre de 2020 y 2019. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$9.982 (M\$7.722 al 31 de diciembre de 2019), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, 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 diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	382	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.697	11.359
Déficit acumulados	IPC	232.197	223.966
Totales		242.276	235.325

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2020	2019
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.883	21.289
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.860	21.303
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.824	21.264
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.835	21.270
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.744	21.218
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.833	21.268
Total		114.979	127.612

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	78	107	20.494	32.076
4 o más	10	23	19.839	31.781
Totales	88	130	40.333	63.857

Los saldos se encuentran registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 421 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2020 (453 al 31 de diciembre de 2019), 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 10 meses (22 en 2019).

El detalle de los activos securitizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	833.585	903.373	7.683.304	8.210.086	8.516.889	9.113.459	11,27
Aj. Tasa valorización	22.967	56.458	211.699	513.109	234.666	569.567	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	856.552	959.831	7.895.003	8.723.195	8.751.555	9.683.026	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	833.585	906.012	7.683.304	8.234.069	8.516.889	9.140.081	11,27
Aj. Tasa valorización	22.967	56.622	211.699	514.607	234.666	571.229	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	856.552	962.634	7.895.003	8.748.676	8.751.555	9.711.310	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	15.194	-
Activos securitizados en mora (b)	40.333	63.857
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	27.681	1.983
Totales	83.208	65.840

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	4.895	2.634
Administración maestra (b)	5.087	5.088
Totales	9.982	7.722

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.171
Seguro	8.736	10.876
Otros	26.605	-
Totales	35.341	12.047

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.662.593	681.117	nacional
Obligaciones por prepago								(260.559)	(93.874)	
Total porción corto plazo								2.402.034	587.243	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.185.905	5.961.340	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.812.627	4.540.845	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.297.656	7.829.051	nacional
Total largo plazo								16.296.188	18.331.236	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	(8.599.911)	-	(7.788.498)	-
Revalorización de excede	(232.197)	-	(218.078)	-
Déficit del ejercicio	-	(620.093)	-	593.337
Saldo final	(8.832.108)	(620.093)	(8.006.576)	593.337
Saldo actualizado	-	-	(8.222.753)	609.355

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales	(a) (939)	(5.939)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (858)	(50.650)
Totales	(1.797)	(56.589)

(a) Estos saldos devengados se presenta 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	2.098	-
Totales	2.098	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(30.818)	(32.937)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.381)	(20.410)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.652)	(7.673)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.039)	(1.040)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.318)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(20.379)	(20.456)
Totales		(81.587)	(83.797)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	609.028	330.393
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	114.979	127.612
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	856.552	959.831
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	83.208	65.840
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.895.003	8.723.195
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	807.215	523.846
	\$REAJUSTABLES	8.751.555	9.683.025
TOTAL ACTIVOS		9.558.770	10.206.871

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.982	7.722
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.543	2.543
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	251
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	259	259
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.805	3.806
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	260.559	93.874
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	35.341	12.047
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.402.034	587.241
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	295.900	105.921
	\$REAJUSTABLES	2.418.883	601.822
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.714.783	707.743

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

c) Pasivos largo plazo

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-4A	\$REAJUSTABLES	2.439.881	6,0%	746.024	6,0%	-	6,0%	-	-	3.185.905
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.812.627	-	4.812.627
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.297.656	-	8.297.656
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		2.439.881		746.024		-		13.110.283		16.296.188

2019										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	4.964.147	6,0%	986.433	6,0%	10.760	6,0%	-	-	5.961.340
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.540.845	6,0%	4.540.845
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.829.051	6,0%	7.829.051
Total pasivo largo plazo		4.964.147		986.433		10.760		12.369.896		18.331.236

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (Continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación	Clasificación de		Valor	Valor	Cumplimiento
			Clasificadora	Clasificaciór	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	8.004	11.560	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	601.024	319.798	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	20.883	21.351	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	20.860	21.365	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.824	21.326	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.835	21.332	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	10.744	21.280	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.833	21.331	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 diciembre de 2020 y 2019.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, 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 2019.

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 desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se 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 Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del Mercado Financiero lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$600.997.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	421
Saldo Insoluto Total	22.839.221	8.468.710
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.123	22.151
Tasa de Originacion	10,79%	10,76%
Plazo Transcurrido	14	230
Plazo Remanente	215	10
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	32,66%

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	421

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	27.616.814	5.763.932	950	312	264	48	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.686.079	4.743.041	290	290	264	48	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.907.033	8.177.657	500	500	264	48	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	6.304.105	6.310.616	6.054.885	6.239.074	5.975.668	5.998.052	5.751.681	6.032.937	7.028.770	7.163.394	7.092.259	6.823.097	6.674.431
1 cuota en mora	1.085.312	1.204.936	1.365.026	1.248.600	1.286.304	1.325.084	1.440.522	1.355.113	934.233	830.975	824.347	866.412	897.924
2 cuota en mora	875.162	794.928	775.655	771.585	904.262	718.444	961.617	896.151	599.808	547.656	577.511	595.593	603.587
3 cuota en mora	312.884	367.652	365.211	368.379	411.345	507.423	294.250	183.463	114.712	84.595	24.070	157.125	100.758
4 cuota en mora	129.014	20.698	138.055	73.228	133.084	101.019	114.973	133.782	32.879	15.436	-	-	56.949
5 cuota en mora	64.333	75.815	46.280	142.299	71.310	108.781	86.368	59.391	30.611	32.879	30.611	15.436	15.494
6 y mas cuotas en mora(1)	289.744	249.191	278.726	154.712	191.573	191.573	283.378	257.796	159.364	119.624	104.450	119.624	119.566
Activos en liquidación	-	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855
TOTAL	9.060.553	9.023.837	9.023.837	8.997.878	8.973.546	8.950.377	8.932.789	8.918.632	8.900.376	8.794.560	8.653.249	8.577.288	8.468.710

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	69,58%	69,93%	67,10%	69,34%	66,59%	67,01%	64,39%	67,64%	78,97%	81,45%	81,96%	79,55%	78,81%
1 cuota en mora	11,98%	13,35%	15,13%	13,88%	14,33%	14,80%	16,13%	15,19%	10,50%	9,45%	9,53%	10,10%	10,60%
2 cuota en mora	9,66%	8,81%	8,60%	8,58%	10,08%	8,03%	10,77%	10,05%	6,74%	6,23%	6,67%	6,94%	7,13%
3 cuota en mora	3,45%	4,07%	4,05%	4,09%	4,58%	5,67%	3,29%	2,06%	1,29%	0,96%	0,28%	1,83%	1,19%
4 cuota en mora	1,42%	0,23%	1,53%	0,81%	1,48%	1,13%	1,29%	1,50%	0,37%	0,18%	0,00%	0,00%	0,67%
5 cuota en mora	0,71%	0,84%	0,51%	1,58%	0,79%	1,22%	0,97%	0,67%	0,34%	0,37%	0,35%	0,18%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,20%	2,76%	3,09%	1,72%	2,13%	2,14%	3,17%	2,89%	1,79%	1,36%	1,21%	1,39%	1,41%
Activos en liquidación	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	323	324	309	318	305	304	293	306	355	359	356	342	333
1 cuota en mora	51	57	67	62	66	66	72	66	45	40	38	41	45
2 cuota en mora	42	35	35	35	38	34	43	41	26	25	26	27	28
3 cuota en mora	14	17	16	16	19	21	13	8	5	4	1	7	5
4 cuota en mora	6	1	7	3	6	6	5	7	1	1	0	0	2
5 cuota en mora	3	4	2	7	3	4	5	2	2	1	2	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	14	12	14	8	11	11	14	14	9	7	6	7	7
Activos en liquidación	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	453	450	450	449	448	446	445	444	443	437	429	425	421

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	71,30%	72,00%	68,67%	70,82%	68,08%	68,16%	65,84%	68,92%	80,14%	82,15%	82,98%	80,47%	79,10%
1 cuota en mora	11,26%	12,67%	14,89%	13,81%	14,73%	14,80%	16,18%	14,86%	10,16%	9,15%	8,86%	9,65%	10,69%
2 cuota en mora	9,27%	7,78%	7,78%	7,80%	8,48%	7,62%	9,66%	9,23%	5,87%	5,72%	6,06%	6,35%	6,65%
3 cuota en mora	3,09%	3,78%	3,56%	3,56%	4,24%	4,71%	2,92%	1,80%	1,13%	0,92%	0,23%	1,65%	1,19%
4 cuota en mora	1,32%	0,22%	1,56%	0,67%	1,34%	1,35%	1,12%	1,58%	0,23%	0,23%	0,00%	0,00%	0,48%
5 cuota en mora	0,66%	0,89%	0,44%	1,56%	0,67%	0,90%	1,12%	0,45%	0,45%	0,23%	0,47%	0,24%	0,24%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,09%	2,67%	3,11%	1,78%	2,46%	2,47%	3,15%	3,15%	2,03%	1,60%	1,40%	1,65%	1,66%
Activos en liquidación	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 30,42% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 5,33%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2020, alcanzaron un 21,19% y un 2,27% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	-	13.518	-	25.960	24.332	20.088	17.588	14.157	18.256	105.816	117.241	75.961	61.019
Total Prepagos	-	13.518	-	25.960	24.332	20.088	17.588	14.157	18.256	105.816	117.241	75.961	61.019
Prepagos Acumulados	10.276.423	10.289.941	10.289.941	10.315.901	10.340.233	10.360.320	10.377.908	10.392.065	10.410.321	10.516.137	10.633.378	10.709.339	10.770.357

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%
Total Prepagos	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%
Prepagos Acumulados	44,99%	45,05%	45,05%	45,17%	45,27%	45,36%	45,44%	45,50%	45,58%	46,04%	46,56%	46,89%	47,16%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	0	1	1	1	1	1	1	6	7	4	3
Total Prepagos	0	1	0	1	1	1	1	1	1	6	7	4	3
Prepagos Acumulados	433	434	434	435	436	437	438	439	440	446	453	457	460

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
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												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	0,00%	11,83%	0,00%	10,62%	10,75%	11,10%	10,18%	10,72%	11,72%	11,19%	11,43%	9,86%	10,52%
Plazo Transcurrido	-	225	-	222	223	221	215	219	235	228	231	229	229
Plazo Remanente	-	15	-	18	17	19	25	21	5	12	9	11	11

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

A diciembre de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 44,99% y a diciembre 2020 llegó a un 47,16% teniendo una variación al alza de un 2,16% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	628.646	512.452	565.912	565.912	489.864	491.608	576.290	483.905	385.211	268.174	252.069	211.138	211.138
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855	19.855
Activos Liquidados	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615	2.937.615

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	2,75%	2,24%	2,48%	2,48%	2,14%	2,15%	2,52%	2,12%	1,69%	1,17%	1,10%	0,92%	0,92%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	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
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	30	23	26	26	25	25	28	24	20	14	13	11	11
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	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
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	2,73%	2,09%	2,36%	2,36%	2,27%	2,27%	2,55%	2,18%	1,82%	1,27%	1,18%	1,00%	1,00%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	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 diciembre de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,92% y a diciembre de 2019 fue de 2,75% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,77%	10,76%	10,76%	10,76%
Relación Deuda/Garantía	34,55%	34,20%	34,50%	34,92%	33,85%	33,01%	32,88%	32,80%	32,34%	32,66%	32,09%	31,99%	31,86%
Plazo Transcurrido	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
Plazo Remanente	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 34,55% a diciembre de 2019 a un 31,86% a diciembre de 2020. 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

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	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	6.545.495	6.322.769	6.322.769	6.322.769	6.216.055	6.216.055	6.216.055	6.072.155	6.072.155	6.072.155	5.763.932	5.763.932	5.763.932
Saldo Insoluto Total	18.734.831	18.690.971	18.690.971	18.690.971	18.765.746	18.765.746	18.765.746	18.805.998	18.805.998	18.805.998	18.684.629	18.684.629	18.684.629
Valor Par Preferente	6.703.450	6.415.476	6.439.218	6.480.704	6.324.150	6.332.618	6.329.090	6.101.853	6.131.554	6.161.254	5.792.113	6.847.001	5.848.499
Valor Par Total	19.186.921	18.965.030	19.035.215	19.157.855	19.092.115	19.117.679	19.107.026	18.897.989	18.989.974	19.081.960	18.775.998	18.860.061	18.958.782

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,79	1,79	1,79
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,38	1,43	1,43	1,42	1,44	1,44	1,44	1,47	1,47	1,45	1,50	1,49	1,47
Razón Activos/Pasivos Total	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,47	0,46	0,46	0,45
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,40	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45	1,52	1,52	1,46	1,52	1,52	1,51
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,98	1,00	0,96	0,99	0,97	0,98	0,94	1,05	1,21	1,19	1,25	1,22	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 diciembre 2019 y 2020.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	43.481	42.868	39.615	44.678	26.158	27.236	35.360	41.880	42.911	40.862	46.393	45.579	44.617
Ingresos deudores morosos	32.186	41.319	28.888	42.164	19.189	52.629	52.283	47.188	46.924	36.944	37.011	27.586	24.492
Ingresos por prepago	-	13.642	-	26.149	24.507	20.242	17.661	14.173	18.249	105.723	116.780	75.468	67.280

I.10.2 Egresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	7.038	3.148	19.594	4.743	1.199	9.019	20.295	8.210	7.978	19.531	3.009	17.793	3.144
Pago Ordinario de Capital	0	51.812	0	0	50.670	0	0	50.532	0	0	67.753	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	95.996	0	0	93.640	0	0	91.302	0	0	88.701	0	0
Prepagos Preferentes	0	170.795	0	0	57.034	0	0	93.509	0	0	239.083	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

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