

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	31-03-2022	31-03-2021
11.010	Disponible		917.129	1.468.587
11.020	Valores negociables		80.425	123.981
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		377.464	458.175
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		377.464	458.175
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		112.264	85.198
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.487.282	2.135.941
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.067.309	7.758.424
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.067.309	7.758.424
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		4.067.309	7.758.424
10.000	TOTAL ACTIVOS		5.554.591	9.894.365
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2022	31-03-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.519	10.589
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.552	5.545
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		345	331
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		283	282
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.076	2.073
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		179.722	445.349
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.926	10.506
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		586.784	2.640.345
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		788.207	3.115.020
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.813.722	17.218.444
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		15.813.722	17.218.444
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(10.942.378)	(10.311.749)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(10.942.378)	(10.311.749)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(104.960)	(127.350)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(11.047.338)	(10.439.099)
20.000	TOTAL PASIVOS		5.554.591	9.894.365

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

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

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

		01-01-2022	01-01-2021
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS		31-03-2022	31-03-2021
35.110	Intereses por activos securitizados	82.140	145.613
35.120	Intereses por inversiones	827	32
35.130	Reajustes por activos securitizados	116.219	99.457
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	89.768	-
35.100	TOTAL INGRESOS	288.954	245.102
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.763)	(13.309)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.689)	(5.574)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(347)	(351)
35.225	Remuneración banco pagador	(285)	(284)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.091)	(2.081)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(241.196)	(294.699)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(381.735)	(221.362)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	42.000
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(548)	(25)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(642.654)	(495.685)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	248.740	123.233
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(104.960)	(127.350)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo periodo, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022 y 2021.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 7,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2022	2021
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	7,8	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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 con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$31.727,74 y \$29.394,77 al 31 de marzo de 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo de 2022 y 2021. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 7.519 (M\$ 10.589 al 31 de marzo de 2021), 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 2022 y 2021 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 periodos y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios con relación al periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	595	182
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.129	777
Déficit acumulados	IPC	246.016	122.274
Totales		248.740	123.233

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2022	2021
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	15.164	22.522
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	15.153	22.490
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	15.080	22.454
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	15.097	22.466
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.820	11.583
Fondos Mutuos Itau Select	\$	15.111	22.466
Total		80.425	123.981

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	61	62	10.701	17.563
4 o más	6	11	3.259	21.295
Totales	67	73(a)	13.960	38.858

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 310 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2022 (398 al 31 de marzo de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,23% 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 19 meses (11g en 2021).

El detalle de los activos securitizados al 31 de marzo de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	357.957	445.107	3.857.115	7.537.148	4.215.072	7.982.255	11,22
Aj. Tasa valorización	19.507	13.068	210.194	221.276	229.701	234.344	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	377.464	458.175	4.067.309	7.758.424	4.444.773	8.216.599	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	13.325	16.561
Activos securitizados en mora (b)	13.961	38.858
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	84.978	29.779
Totales	112.264	85.198

- (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 recuperó 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 marzo de 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	1.967	5.044
Administración maestra (b)	5.552	5.545
Totales	7.519	10.589

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

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.350	10.506
Otros	576	-
Totales	5.926	10.506

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
228-02-05-00	BSECS-4A			UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	766.506	3.085.694	nacional
Obligaciones por prepago									(179.722)	(445.349)	
Total porción corto plazo									586.784	2.640.345	
Bonos largo plazo											
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	423.873	2.718.097	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.649.442	5.322.917	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	9.740.407	9.177.430	
Total largo plazo									15.813.722	17.218.444	

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 con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,27% anual y la de los bonos de 6,59% La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(10.696.362)	-	(9.452.204)	-
Revalorización de excedentes	(246.016)	-	(113.426)	-
Déficit del ejercicio	-	(104.960)	-	(118.135)
Saldo final	(10.942.378)	(104.960)	(9.565.630)	(118.135)
Saldo actualizado	-	-	(10.311.749)	(127.350)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (476)	693
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (72)	(718)
Totales	(548)	(25)

(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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda	47.025	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	42.743	-
Totales	89.768	-

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de marzo de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.178)	(7.744)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.585)	(5.565)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.091)	(2.081)
Remuneración banco pagador	(4)	(285)	(284)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(347)	(351)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.689)	(5.574)
Totales		(19.175)	(21.599)

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

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

ACTIVOS		M\$	
RUBRO	MONEDA	2022	2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	917.129	1.468.587
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	80.425	123.981
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	377.464	458.175
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	112.264	85.198
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.067.309	7.758.424
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.109.818	1.677.766
	\$REAJUSTABLES	4.444.773	8.216.599
TOTAL ACTIVOS		5.554.591	9.894.365

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.519	10.589
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.552	5.545
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	345	331
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	283	282
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.076	2.073
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	179.722	445.349
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.926	10.506
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	586.784	2.640.345
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	185.648	455.855
	\$REAJUSTABLES	602.559	2.659.165
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		788.207	3.115.020

c) Pasivos largo plazo

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	355.684	7,5%	68.190	7,5%	-	7,5%	-	-	423.874
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	5.649.442	-	5.649.442
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	9.740.407	-	9.740.407
Total pasivo largo plazo		355.684		68.190		-		15.389.849		15.813.723

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-4A	\$REAJUSTABLES	2.082.809	7,5%	635.288	7,5%	-	7,5%	-	-	2.718.097
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.322.917	-	5.322.917
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	9.177.430	-	9.177.430
Total pasivo largo plazo		2.082.809		635.288		-		14.500.347		17.218.444

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	133.492	135.843	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	783.637	1.332.744	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	15.164	22.522	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	15.153	22.490	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	15.080	22.454	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	15.097	22.466	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	4.820	11.583	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	15.111	22.466	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2022 y 2021.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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 han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan 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 han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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 intermedios de los patrimonios separados deberán

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 4 de abril de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas por M\$783.608.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. 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	310
Saldo Insoluto Total	24.927.026	4.191.774
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.237	18.592
Tasa de Originación	10,79%	10,47%
Plazo Transcurrido	14	221
Plazo Remanente	215	19
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	30,78%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de	1100	310

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	30.141.353	1.173.167	950	122	264	33	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.840.209	5.567.732	290	290	264	33	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.172.774	9.599.539	500	500	264	33	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
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	6.437.241	5.796.499	5.775.496	5.478.810	5.154.552	4.744.027	4.490.332	4.341.243	4.201.356	3.969.838	3.660.366	3.550.810	3.285.344
1 cuota en mora	594.483	955.735	689.856	666.949	589.533	655.400	533.914	622.593	514.021	515.005	499.871	527.950	523.888
2 cuota en mora	589.533	506.026	444.157	461.924	506.914	389.204	374.419	258.391	343.485	340.280	298.272	210.704	204.073
3 cuota en mora	101.560	67.834	96.325	121.200	108.001	122.406	138.016	154.229	66.946	130.147	78.019	170.473	121.454
4 cuota en mora	111.047	59.521	22.400	5.235	27.381	38.105	52.763	15.864	-	19.893	5.457	26.493	37.248
5 cuota en mora	33.473	58.284	43.181	16.911	16.911	16.911	21.004	-	4.220	-	-	5.457	-
6 y mas cuotas en mora(1)	80.081	96.992	80.081	106.351	96.262	92.042	68.627	49.749	31.855	14.309	14.309	14.309	19.766
Activos en liquidación	21.670	21.670	21.670	21.670	21.670	21.670	28.861	28.861	28.861	28.861	28.861	28.861	7.191
TOTAL	7.947.418	7.540.891	7.151.496	6.857.380	6.499.554	6.058.095	5.679.075	5.442.069	5.161.881	4.989.473	4.556.294	4.506.196	4.191.774

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	81,00%	76,87%	80,76%	79,90%	79,31%	78,31%	79,07%	79,77%	81,39%	79,56%	80,34%	78,80%	78,38%
1 cuota en mora	7,48%	12,67%	9,65%	9,73%	9,07%	10,82%	9,40%	11,44%	9,96%	10,32%	10,97%	11,72%	12,50%
2 cuota en mora	7,42%	6,71%	6,21%	6,74%	7,80%	6,42%	6,59%	4,75%	6,65%	6,82%	6,55%	4,68%	4,87%
3 cuota en mora	1,28%	0,90%	1,35%	1,77%	1,66%	2,02%	2,43%	2,83%	1,30%	2,61%	1,71%	3,78%	2,90%
4 cuota en mora	1,40%	0,79%	0,31%	0,08%	0,42%	0,63%	0,93%	0,29%	0,00%	0,40%	0,12%	0,59%	0,89%
5 cuota en mora	0,42%	0,77%	0,60%	0,25%	0,26%	0,28%	0,37%	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,01%	1,29%	1,12%	1,55%	1,48%	1,52%	1,21%	0,91%	0,62%	0,29%	0,31%	0,32%	0,47%
Activos en liquidación	0,27%	0,29%	0,30%	0,32%	0,33%	0,36%	0,51%	0,53%	0,56%	0,58%	0,63%	0,16%	0,17%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	325	306	314	303	296	287	274	264	266	256	257	245	243
1 cuota en mora	30	48	35	38	32	35	29	39	33	35	37	41	37
2 cuota en mora	28	26	22	23	25	19	22	18	23	25	20	19	17
3 cuota en mora	4	4	7	7	6	8	9	9	5	8	7	8	7
4 cuota en mora	5	4	1	1	3	2	3	2	0	2	1	3	3
5 cuota en mora	2	2	2	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	5	4	5	5	4	3	2	2	2	2	2	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1
TOTAL	398	395	385	378	368	356	341	334	330	328	324	319	310

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	81,66%	77,47%	81,56%	80,16%	80,43%	80,62%	80,35%	79,04%	80,61%	78,05%	79,32%	76,80%	78,39%
1 cuota en mora	7,54%	12,15%	9,09%	10,05%	8,70%	9,83%	8,50%	11,68%	10,00%	10,67%	11,42%	12,85%	11,94%
2 cuota en mora	7,04%	6,58%	5,71%	6,08%	6,79%	5,34%	6,45%	5,39%	6,97%	7,62%	6,17%	5,96%	5,48%
3 cuota en mora	1,01%	1,01%	1,82%	1,85%	1,63%	2,25%	2,64%	2,69%	1,52%	2,44%	2,16%	2,51%	2,26%
4 cuota en mora	1,26%	1,01%	0,26%	0,26%	0,82%	0,56%	0,88%	0,60%	0,00%	0,61%	0,31%	0,94%	0,97%
5 cuota en mora	0,50%	0,51%	0,52%	0,26%	0,27%	0,28%	0,29%	0,00%	0,30%	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,01%	1,27%	1,04%	1,32%	1,36%	1,12%	0,88%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,63%	0,97%
Activos en liquidación	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,28%	0,59%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,31%	0,32%
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 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 19% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,83%. Estos mismos indicadores a marzo de 2022, alcanzaron un 21,62% y un 1,36% 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-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	118.344	-	103.464	33.663	46.259	70.340	55.333	56.983	17.799	-	49.848	49.848	38.285
Total Prepagos	118.344	-	103.464	33.663	46.259	70.340	55.333	56.983	17.799	-	49.848	49.848	38.285
Prepagos Acumulados	12.106.453	12.106.453	12.209.917	12.243.580	12.289.839	12.360.180	12.415.513	12.472.496	12.490.295	12.490.295	12.540.143	12.589.991	12.628.276

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%	0,20%	0,20%	0,15%
Total Prepagos	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%	0,20%	0,20%	0,15%
Prepagos Acumulados	48,57%	48,57%	48,98%	49,12%	49,30%	49,59%	49,81%	50,04%	50,11%	50,11%	50,31%	50,51%	50,66%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	6	0	4	2	2	3	3	3	1	0	4	4	3
Total Prepagos	6	0	4	2	2	3	3	3	1	0	4	4	3
Prepagos Acumulados	478	478	482	484	486	489	492	495	496	496	500	504	507

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
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-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Tasa de Originación	11,04%	0,00%	10,08%	11,66%	10,85%	10,95%	10,69%	10,86%	11,40%	0,00%	10,77%	10,23%	10,02%
Plazo Transcurrido	235	-	231	235	235	238	233	234	238	-	238	236	238
Plazo Remanente	5	-	9	5	5	2	7	6	2	-	2	4	2

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

A marzo de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 48,57% % y a marzo 2022 llegó a un 50,66% teniendo una variación al alza de un 2,09% 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-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	179.452	160.669	160.669	160.669	160.669	124.368	81.293	45.504	49.238	71.638	49.848	49.848	38.285
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.670	21.670	21.670	21.670	21.670	21.670	28.861	28.861	28.861	28.861	28.861	7.191	7.191
Activos Liquidados	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.206.152	3.227.822	3.227.822

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	0,72%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,50%	0,33%	0,18%	0,20%	0,29%	0,20%	0,20%	0,15%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,03%	0,03%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,95%	12,95%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	8	7	7	7	7	6	4	2	4	5	4	4	3
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	136	136

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	0,73%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,55%	0,36%	0,18%	0,36%	0,45%	0,36%	0,36%	0,27%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	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%	12,36%	12,36%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que, a marzo de 2021, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,72% y a marzo de 2022 fue de 0,15% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,69%	10,67%	10,67%	10,66%	10,64%	10,62%	10,59%	10,57%	10,54%	10,54%	10,48%	10,48%	10,47%
Relación Deuda/Garantía	31,25%	31,74%	31,63%	31,67%	31,34%	30,88%	31,29%	31,20%	31,22%	30,78%	28,00%	30,25%	29,52%
Plazo Transcurrido	229	229	229	228	228	227	227	227	225	225	221	222	221
Plazo Remanente	11	11	11	12	12	12	13	13	15	15	19	18	19

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 31,25% a marzo de 2021 a un 29,52% a marzo de 2022. 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-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	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	5.727.121	4.476.843	4.476.843	4.476.843	3.249.388	3.249.388	3.249.388	2.079.150	2.079.150	2.079.150	1.173.167	1.173.167	1.173.167
Saldo Insoluto Total	20.035.869	18.995.555	18.995.555	18.995.555	17.981.144	17.981.144	17.981.144	17.027.078	17.027.078	17.027.078	16.340.438	16.340.438	16.340.438
Valor Par Preferente	5.811.150	4.498.745	4.520.643	4.542.540	3.265.290	3.281.184	3.297.077	2.089.320	2.099.490	2.109.660	1.178.903	7.472.907	1.190.380
Valor Par Total	20.329.880	19.088.469	19.181.381	19.274.294	18.069.108	18.157.059	18.245.011	17.110.356	17.193.641	17.276.925	16.420.378	20.584.118	16.580.229

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75
Razón Tasas	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,39	1,68	1,60	1,53	2,00	1,86	1,75	2,62	2,48	2,40	3,88	3,84	3,57
Razón Activos/Pasivos Total	0,40	0,40	0,38	0,36	0,36	0,34	0,32	0,32	0,30	0,29	0,28	0,28	0,26
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,47	1,70	1,64	1,59	2,01	1,92	1,81	2,65	2,54	2,46	3,91	3,91	3,73
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,20	1,31	1,33	1,28	1,59	1,51	1,45	2,12	2,08	1,97	3,14	3,10	2,95

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 2021 y 2022. 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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 319

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	41.637	37.030	40.088	34.860	32.810	32.148	22.174	27.391	26.660	24.154	23.198	20.438	22.382
Ingresos deudores morosos	33.046	31.510	27.193	21.725	20.931	20.568	16.087	35.175	29.395	16.948	21.629	14.720	18.342
Ingresos por prepago	118.125	-	103.254	14.065	46.218	69.946	22.481	50.341	56.092	-	26.822	43.515	88.793

I.10.2 Egresos

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	40.805	423.208	436.401	307.336	44.171	1.578	21.159	6.020	7.166	9.632	1.868	14.495	9.472
Pago Ordinario de Capital	0	713.364	0	0	656.397	0	0	550.670	0	0	384.162	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	83.761	0	0	65.594	0	0	47.229	0	0	30.308	0	0
Prepagos Preferentes	0	532.782	0	0	569.209	0	0	608.468	0	0	515.844	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a marzo de 2022 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

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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