

Estados Financieros Intermedios

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

Santiago, Chile
30 de junio de 2022 y 2021



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2022 y 2021; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 11 de agosto de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2022	30-06-2021
11.010	Disponible		1.170.122	1.398.255
11.020	Valores negociables		76.917	128.267
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		317.806	762.935
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		317.806	762.935
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		163.368	133.401
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.728.213	2.422.858
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.312.400	6.668.234
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.312.400	6.668.234
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		3.312.400	6.668.234
10.000	TOTAL ACTIVOS		5.040.613	9.091.092
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2022	30-06-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.614	8.301
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.685	8.695
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		690	726
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		295	295
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.331	4.336
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		102.497	256.487
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.159	5.992
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		158.427	2.533.614
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		288.698	2.818.446
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		16.454.173	17.333.902
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		16.454.173	17.333.902
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(11.434.410)	(10.781.608)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(11.434.410)	(10.781.608)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(267.848)	(279.648)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(11.702.258)	(11.061.256)
20.000	TOTAL PASIVOS		5.040.613	9.091.092

Las notas adjuntas números 1 al 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: 270

**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		30/06/2022	30/06/2021
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	152.409	285.244
35.120	Intereses por inversiones	2.269	66
35.130	Reajustes por activos securitizados	299.447	190.587
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	145.210	-
35.100	TOTAL INGRESOS	599.335	475.897
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(24.133)	(27.581)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(11.873)	(11.680)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(712)	(731)
35.225	Remuneración banco pagador	(596)	(592)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.468)	(4.371)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(496.798)	(599.745)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.084.494)	(442.283)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	81.664
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(9.570)	2.902
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.632.644)	(1.002.417)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	765.461	246.872
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(267.848)	(279.648)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 11,5%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2022	2021
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	6,9	2,3

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 33.086,83 y \$ 29.709,83 al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 9.614 (M\$ 8.301 al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	1.166	372
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	26.247	4.099
Déficit acumulados	IPC	738.048	242.401
Totales		765.461	246.872

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio 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	\$	15.442	23.301
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	15.389	23.270
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	15.340	23.230
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	15.349	23.243
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	11.982
Fondos Mutuos Itau Select	\$	15.397	23.241
Total		76.917	128.267

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio 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	59	68	9.110	17.048
4 o más	10	7	5.393	21.406
Totales	69	75	14.503	38.454

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 289 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2022 (398 al 30 de junio 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 11,22 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 30 de junio de 2022 el plazo remanente promedio de éstos es 30 (12 al 30 de junio de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	Transferencia %
Valor par	363.585	739.210	2.989.514	6.460.869	3.353.099	7.200.079	11,21
Aj. Tasa valorización	30.047	23.725	247.060	207.365	277.107	231.090	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	393.632	762.935	3.236.574	6.668.234	3.630.206	7.431.169	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	13.895	17.314
Activos securitizados en mora (b)	14.503	38.454
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros (c)	134.970	77.633
Totales	163.368	133.401

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio 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)	3.824	2.504
Administración maestra (b)	5.790	5.797
Totales	9.614	8.301

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	3.583	5.992
Otros	576	-
Totales	4.159	5.992

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Unidad de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	260.924	2.790.101	nacional
Obligaciones por prepago								(102.497)	(256.487)	
Total porción corto plazo								158.427	2.533.614	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	169.573	1.952.697	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.977.891	5.646.270	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	10.306.708	9.734.935	nacional
Total largo plazo								16.454.172	17.333.902	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 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	(738.048)	-	(217.400)	-
Déficit del ejercicio	-	(267.848)	-	(250.805)
Saldo final	(11.434.410)	(267.848)	(9.669.604)	(250.805)
Saldo actualizado	-	-	(10.781.608)	(279.648)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (648)	4.493
Otros gastos	(a) (8.922)	(1.591)
Totales	(9.570)	2.902

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (a)	99.664	-
Otros (b)	45.546	-
Totales	145.210	-

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

(b) Corresponde a venta de viviendas.

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(12.433)	(15.953)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(11.700)	(11.628)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.468)	(4.371)
Remuneración banco pagador	(4)	(596)	(592)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(712)	(731)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(11.873)	(11.680)
Totales		(41.782)	(44.955)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

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

Al 30 de junio 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 General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio 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	1.170.122	1.398.255
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	76.917	128.267
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	317.806	762.935
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	163.368	133.401
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.312.400	6.668.234
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.410.407	1.659.923
	\$REAJUSTABLES	3.630.206	7.431.169
TOTAL ACTIVOS		5.040.613	9.091.092

b) Pasivos circulantes

		M\$	
RUBRO	MONEDA	2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.614	8.301
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.685	8.695
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	690	726
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	295	295
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.331	4.336
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	102.497	256.487
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.159	5.992
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	158.427	2.533.614
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	106.656	262.479
	\$REAJUSTABLES	182.042	2.555.967
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		288.698	2.818.446

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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	161.074	7,5%	8.499	7,5%	-	7,5%	-	7,5%	169.573
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	5.977.891	7,5%	5.977.891
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	10.306.709	7,5%	10.306.709
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		161.074		8.499				16.284.600		16.454.173

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	-	7,5%	1.477.214	7,5%	475.483	7,5%	-	7,5%	1.952.697
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.646.270	7,5%	5.646.270
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	9.734.935	7,5%	9.734.935
Total pasivo largo plazo				1.477.214		475.483		15.381.205		17.333.902

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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	739.449	47.932	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	430.673	1.350.323	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	15.442	23.300	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	15.389	23.270	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	15.340	23.230	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	15.349	23.243	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	-	11.982	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	15.397	23.241	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2022 y 2021, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2022, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit SpA. para el período 2022.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$430.673.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2022 y la fecha de emisión (11 de agosto de 2022) 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.

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	289
Saldo Insoluto Total	25.994.800	3.334.524
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.318	16.024
Tasa de Origenacion	10,79%	10,51%
Plazo Transcurrido	14	210
Plazo Remanente	215	30
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	29,52%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportado	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compra	1100	289

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	31.432.489	424.276	950	122	264	30	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.919.036	5.891.431	290	290	264	30	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.308.683	10.157.640	500	500	264	30	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AAA	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
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	5.713.500	5.375.353	4.947.242	4.682.680	4.527.205	4.381.325	4.139.890	3.817.161	3.702.913	3.426.075	3.115.985	2.821.413	2.481.876
1 cuota en mora	695.518	614.786	683.475	556.785	649.263	536.040	537.065	521.283	550.565	546.330	522.673	474.763	462.289
2 cuota en mora	481.711	528.628	405.876	390.458	269.459	358.198	354.856	311.049	219.730	212.814	223.138	237.166	247.225
3 cuota en mora	126.392	112.628	127.649	143.928	160.835	69.813	135.722	81.361	177.776	126.656	116.267	69.218	49.101
4 cuota en mora	5.459	28.554	39.737	55.023	16.543	-	20.745	5.691	27.628	38.844	31.995	59.656	33.186
5 cuota en mora	17.635	17.635	17.635	21.903	-	4.401	-	-	5.691	-	9.761	-	40.234
6 y mas cuotas en mora(1)	110.907	100.385	95.985	71.567	51.880	33.219	14.922	14.922	14.922	20.613	20.613	20.613	20.613
Activos en liquidación	22.598	22.598	22.598	30.097	30.097	30.097	30.097	30.097	7.499	7.499	7.499	7.499	7.499
TOTAL	7.151.123	6.777.969	6.317.599	5.922.344	5.675.185	5.382.996	5.203.202	4.751.467	4.699.223	4.371.333	4.040.431	3.682.829	3.334.524

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	79,90%	79,31%	78,31%	79,07%	79,77%	81,39%	79,56%	80,34%	78,80%	78,38%	77,12%	76,61%	74,43%
1 cuota en mora	9,73%	9,07%	10,82%	9,40%	11,44%	9,96%	10,32%	10,97%	11,72%	12,50%	12,94%	12,89%	13,86%
2 cuota en mora	6,74%	7,80%	6,42%	6,59%	4,75%	6,65%	6,82%	6,55%	4,68%	4,87%	5,52%	6,44%	7,41%
3 cuota en mora	1,77%	1,66%	2,02%	2,43%	2,83%	1,30%	2,61%	1,71%	3,78%	2,90%	2,88%	1,88%	1,47%
4 cuota en mora	0,08%	0,42%	0,63%	0,93%	0,29%	0,00%	0,40%	0,12%	0,59%	0,89%	0,79%	1,62%	1,00%
5 cuota en mora	0,25%	0,26%	0,28%	0,37%	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,24%	0,00%	1,21%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,55%	1,48%	1,52%	1,21%	0,91%	0,62%	0,29%	0,31%	0,32%	0,47%	0,51%	0,56%	0,62%
Activos en liquidación	0,32%	0,33%	0,36%	0,51%	0,53%	0,56%	0,58%	0,63%	0,16%	0,17%	0,19%	0,20%	0,22%
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%

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 319

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	303	296	287	274	264	266	256	257	245	243	232	233	220
1 cuota en mora	38	32	35	29	39	33	35	37	41	37	38	33	36
2 cuota en mora	23	25	19	22	18	23	25	20	19	17	18	18	18
3 cuota en mora	7	6	8	9	9	5	8	7	8	7	9	6	5
4 cuota en mora	1	3	2	3	2	0	2	1	3	3	2	5	4
5 cuota en mora	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	3
6 y mas cuotas en mora(1)	5	5	4	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3
Activos en liquidación	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
TOTAL	378	368	356	341	334	330	328	324	319	310	303	298	289

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	80,16%	80,43%	80,62%	80,35%	79,04%	80,61%	78,05%	79,32%	76,80%	78,39%	76,57%	78,19%	76,12%
1 cuota en mora	10,05%	8,70%	9,83%	8,50%	11,68%	10,00%	10,67%	11,42%	12,85%	11,94%	12,54%	11,07%	12,46%
2 cuota en mora	6,08%	6,79%	5,34%	6,45%	5,39%	6,97%	7,62%	6,17%	5,96%	5,48%	5,94%	6,04%	6,23%
3 cuota en mora	1,85%	1,63%	2,25%	2,64%	2,69%	1,52%	2,44%	2,16%	2,51%	2,26%	2,97%	2,01%	1,73%
4 cuota en mora	0,26%	0,82%	0,56%	0,88%	0,60%	0,00%	0,61%	0,31%	0,94%	0,97%	0,66%	1,68%	1,38%
5 cuota en mora	0,26%	0,27%	0,28%	0,29%	0,00%	0,30%	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%	0,33%	0,00%	1,04%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,32%	1,36%	1,12%	0,88%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,63%	0,97%	0,99%	1,01%	1,04%
Activos en liquidación	0,26%	0,27%	0,28%	0,59%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,31%	0,32%	0,33%	0,34%	0,35%
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 junio de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 20,10% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 1,87%. Estos mismos indicadores a junio de 2022, alcanzaron un 22,57% y un 2,82% 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
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	35.105	48.241	73.354	57.703	59.424	18.562	-	51.983	51.983	39.925	29.149	-	-
Total Prepagos	35.105	48.241	73.354	57.703	59.424	18.562	-	51.983	51.983	39.925	29.149	-	-
Prepagos Acumulados	12.768.046	12.816.287	12.889.641	12.947.344	13.006.768	13.025.330	13.025.330	13.077.313	13.129.296	13.169.221	13.198.370	13.198.370	13.198.370

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%	0,20%	0,20%	0,15%	0,11%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%	0,20%	0,20%	0,15%	0,11%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	49,12%	49,30%	49,59%	49,81%	50,04%	50,11%	50,11%	50,31%	50,51%	50,66%	50,77%	50,77%	50,77%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	3	3	3	1	0	4	4	3	2	0	0
Total Prepagos	2	2	3	3	3	1	0	4	4	3	2	0	0
Prepagos Acumulados	484	486	489	492	495	496	496	500	504	507	509	509	509

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre
Tasa de Originación	11,66%	10,85%	10,95%	10,69%	10,86%	11,40%	0,00%	10,77%	10,23%	10,02%	11,01%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	235	235	238	233	234	238	-	238	236	238	238	-	-
Plazo Remanente	5	5	2	7	6	2	-	2	4	2	2	-	-

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

A junio de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 49,12% % y a junio 2022 llegó a un 50,77% teniendo una variación al alza de un 1,66% 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
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	FFFF
Activos en Proceso Judicial	167.552	167.552	129.695	84.776	47.454	51.348	74.707	51.983	51.983	39.925	72.231	48.219	48.219
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	22.598	22.598	22.598	30.097	30.097	30.097	30.097	30.097	7.499	7.499	7.499	7.499	7.499
Activos Liquidados	3.343.490	3.343.490	3.343.490	3.343.490	3.343.490	3.343.490	3.343.490	3.343.490	3.366.089	3.366.089	3.366.089	3.366.089	3.366.089

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	FFFF
Activos en Proceso Judicial	0,64%	0,64%	0,50%	0,33%	0,18%	0,20%	0,29%	0,20%	0,20%	0,15%	0,28%	0,19%	0,19%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%

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

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

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

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

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que, a junio de 2021, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,64% y a junio de 2022 fue de 0,45% en términos de saldo insoluto.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,66%	10,64%	10,62%	10,59%	10,57%	10,54%	10,54%	10,48%	10,48%	10,47%	10,43%	10,45%	10,51%
Relación Deuda/Garantía	31,67%	31,34%	30,88%	31,29%	31,20%	31,22%	30,78%	28,00%	30,25%	29,52%	28,52%	28,29%	27,73%
Plazo Transcurrido	228	228	227	227	227	225	225	221	222	221	218	214	210
Plazo Remanente	12	12	12	13	13	15	15	19	18	19	22	26	30

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 31,67% a junio de 2021 a un 27,73% a junio 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

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	4.668.613	3.388.579	3.388.579	3.388.579	2.168.213	2.168.213	2.168.213	1.223.420	1.223.420	1.223.420	424.276	424.276	424.276
Saldo Insoluto Total	19.809.249	18.751.384	18.751.384	18.751.384	17.756.451	17.756.451	17.756.451	17.040.397	17.040.397	17.040.397	16.473.348	16.473.348	16.473.348
Valor Par Preferente	4.737.125	3.405.162	3.421.737	3.438.311	2.178.818	2.189.424	2.200.029	1.229.403	1.235.387	1.241.371	426.348	7.793.016	430.498
Valor Par Total	20.099.928	18.843.117	18.934.836	19.026.554	17.843.296	17.930.148	18.016.999	17.123.761	17.207.111	17.290.460	16.553.946	21.465.860	16.715.097

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74	1,75
Razón Tasas	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74	1,75
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,53	2,00	1,86	1,75	2,62	2,48	2,40	3,88	3,84	3,57	9,52	8,68	7,86
Razón Activos/Pasivos Total	0,36	0,36	0,34	0,32	0,32	0,30	0,29	0,28	0,28	0,26	0,25	0,22	0,20
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,59	2,01	1,92	1,81	2,65	2,54	2,46	3,91	3,91	3,73	9,73	8,92	8,10
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,28	1,59	1,51	1,45	2,12	2,08	1,97	3,14	3,10	2,95	7,55	6,89	6,09

Comentarios

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado durante el periodo junio 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

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	36.353	34.216	33.525	23.124	28.565	27.802	25.189	24.192	21.313	23.341	20.595	17.798	16.214
Ingresos deudores morosos	22.655	21.827	21.449	16.776	36.682	30.655	17.674	22.556	15.350	19.127	14.377	14.163	10.838
Ingresos por prepago	14.667	48.198	72.942	23.444	52.497	58.495	-	27.971	45.379	92.596	13.332	15.465	-

I.10.2 Egresos

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	320.501	46.063	1.645	22.066	6.278	7.473	10.044	1.948	15.116	9.878	8.695	12.475	10.058
Pago Ordinario de Capital	0	684.514	0	0	574.259	0	0	400.618	0	0	278.388	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	68.404	0	0	49.252	0	0	31.606	0	0	17.704	0	0
Prepagos Preferentes	0	593.592	0	0	634.532	0	0	537.941	0	0	509.687	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 319

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.