

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	31-03-2024	31-03-2023
11.010	Disponible		181.294	199.900
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		323.143	320.141
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		323.143	320.141
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		50.199	79.984
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		554.636	600.025
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.226.802	2.594.568
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.226.802	2.594.568
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.226.802	2.594.568
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.781.438	3.194.593

	PASIVOS	Antecedentes al	31-03-2024	31-03-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		8.220	12.306
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.491	7.590
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		461	428
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		331	332
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.428	2.433
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		11.374	4.834
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		17.529.440	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		17.558.745	27.923
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		-	17.009.672
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		0	17.009.672
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(14.516.269)	(13.569.352)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(14.516.269)	(13.569.352)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(261.038)	(273.650)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(14.777.307)	(13.843.002)
20.000	TOTAL PASIVOS		2.781.438	3.194.593

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)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2024	01-01-2023
	INGRESOS	31-03-2024	31-03-2023
35.110	Intereses por activos securitizados	42.090	46.345
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	21.189	38.749
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	181	-
35.100	TOTAL INGRESOS	63.460	85.094
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.920)	(12.389)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.244)	(6.541)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(465)	(414)
35.225	Remuneración banco pagador	(3.623)	(332)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.448)	(2.443)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(255.278)	(246.475)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(142.696)	(219.523)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(5.357)	(4.924)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.909)	(1.114)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(427.940)	(494.155)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	103.442	135.411
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(261.038)	(273.650)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios, cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,5%.

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 31 de marzo de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2024	2023
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,7	1,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 37.093,52 y \$ 35.575,48 al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo de 2024 y 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 8.220 (M\$ 12.306 al 31 de marzo de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2024	2023
Activos no monetarios	UF	-	204
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.534	857
Déficit acumulados	IPC	100.908	134.350
Totales		103.442	135.411

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2024	2023
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	-
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
Total		-	-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	78	73	11.544	9.882
4 o más	11	8	8.832	6.375
Totales	89	81	20.376 (a)	16.257 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 233 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2024 (260 al 31 de marzo de 2023) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,22 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de marzo de 2024 el plazo remanente promedio de éstos es 34 meses (45 al 31 de marzo de 2023).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Transferencia %
Valor par	296.535	286.675	2.043.441	2.323.341	2.339.976	2.610.016	11,22
Aj. Tasa valorización	26.608	33.466	183.361	271.227	209.969	304.693	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	323.143	320.141	2.226.802	2.594.568	2.549.945	2.914.709	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	-	15.613
Activos securitizados en mora (b)	20.376	16.257
Otros (c)	29.823	48.114
Totales	50.199	79.984

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

(c) Corresponde a cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Administración primaria (a)	1.729	5.800
Administración maestra (b)	6.491	6.506
Totales	8.220	12.306

(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 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

M\$		
Concepto	2024	2023
Facturas por pagar	-	-
Seguro	9.582	4.072
Otros	1.792	762
Totales	11.374	4.834

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 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de		Monto	Unidad	Periodicidad				Valor par		Coloc.en
Insc.Inst.	Serie	Nominal	de	Tasa	Plazo	pago	pago	M\$	M\$	Chile o en el
		Vigente	reaj.	interes	final	int.	amoritz.	2024	2023	extranjero
228-02-05-00	BSECS-4A	-	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	125.784	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.734.236	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	339.956	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	12.795.204	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								17.529.440	-	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	-	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	130.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	4.911.768	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	320.713	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	12.097.904	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								-	17.009.672	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2024		2023	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(14.415.361)	-	(12.856.461)	-
Revalorización de excedentes	(100.908)	-	(128.565)	-
Déficit del ejercicio	-	(261.038)	-	(261.866)
Saldo final	(14.516.269)	(261.038)	(12.985.026)	(261.866)
Saldo actualizado	-	-	(13.569.352)	(273.650)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2024	2023
Legales y notariales	(a)	(205)	(291)
Otros gastos	(a)	(2.704)	(823)
Totales		(2.909)	(1.114)

(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 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Otros (a)	181	-
Totales	181	-

(a) Son ingresos por devolución de gastos judiciales.

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

		M\$	
		2024	2023
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(5.383)	(5.870)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.537)	(6.519)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.448)	(2.443)
Remuneración banco pagador	(4)	(3.623)	(332)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(465)	(414)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.244)	(6.541)
Totales		(21.700)	(22.119)

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, no se han recibido cauciones de terceros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2024	2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	181.294	199.900
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	323.143	320.141
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	50.199	79.984
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.226.802	2.594.568
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	231.493	279.884
	\$REAJUSTABLES	2.549.945	2.914.709
TOTAL ACTIVOS		2.781.438	3.194.593

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2024	2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.220	12.306
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.491	7.590
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	461	428
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	331	332
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.428	2.433
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.374	4.834
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	11.374	4.834
	\$REAJUSTABLES	17.931	23.089
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		29.305	27.923

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

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

2023									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual
		M\$		M\$		M\$		M\$	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.911.768	7,5%
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	12.097.904	7,5%
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		-		-		-		17.009.672	

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 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2024	M\$ 2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	78.913	78.933	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	102.381	120.967	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	-	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Securitizadora Security S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un Due Diligence recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

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 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$102.381.

Con fecha 10 de abril de 2024, el directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan aproximadamente un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A. han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A., un contrato denominado Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión ("Promesa"), en virtud del cual las partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo las autorizaciones de los reguladores correspondientes.

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

A juicio de la Administración entre 1 de abril de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A la fecha se ha pagado completa la serie preferente BSECS4A.

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

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	233
Saldo Insoluto Total	29.142.672	2.321.201
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	29.505	11.015
Tasa de Originacion	10,79%	10,67%
Plazo Transcurrido	14	206
Plazo Remanente	215	34
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	17,66%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	233

Administrador Primario:

Mapsa Leasing Habitacional

Administrador Maestro:

Securitizadora Security S.A.

Clasificación Administrador Maestro:

No aplica

Clasificadora:

No aplica

Fundamentos de clasificación:

No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	35.238.844	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	2.151.424	4.665.763	290	185	264	9	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.709.352	12.610.170	500	500	264	9	6,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEEE
A1 día	1.739.055	1.684.343	1.707.452	1.609.747	1.711.718	1.650.662	1.625.586	1.569.649	1.437.411	1.421.164	1.469.757	1.339.224	1.396.831
1 cuota en mora	448.349	361.625	375.312	417.117	361.513	381.284	384.882	387.479	474.426	456.510	437.407	404.727	362.849
2 cuota en mora	256.168	292.965	271.562	281.243	234.876	301.830	321.823	337.254	354.466	341.780	303.351	372.790	376.425
3 cuota en mora	66.212	102.675	85.241	100.412	64.209	76.969	75.671	93.401	88.505	90.286	85.130	130.829	79.603
4 cuota en mora	10.201	44.178	23.925	21.366	51.412	12.315	28.710	20.439	21.477	39.393	35.684	10.757	35.165
5 cuota en mora	24.593	-	31.604	38.206	12.241	25.187	-	9.644	6.751	28.228	27.412	28.339	-
6 y mas cuotas en mora(1)	38.429	63.022	38.429	55.714	63.912	31.047	42.620	37.650	37.650	37.650	45.625	73.037	70.329
Activos en liquidación	8.407	8.407	8.407	8.407	8.407	8.407	8.407	8.420	-	-	-	-	-
TOTAL	2.583.007	2.548.807	2.533.525	2.523.806	2.499.881	2.479.294	2.479.294	2.455.517	2.420.686	2.415.011	2.404.365	2.359.704	2.321.201

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEEE
A1 día	67,33%	66,08%	67,39%	63,78%	68,47%	66,58%	65,57%	63,92%	59,38%	58,85%	61,13%	56,75%	60,18%
1 cuota en mora	17,36%	14,19%	14,81%	16,53%	14,46%	15,38%	15,52%	15,78%	19,60%	18,90%	18,19%	17,15%	15,63%
2 cuota en mora	9,92%	11,49%	10,72%	11,14%	9,40%	12,17%	12,98%	13,73%	14,64%	14,15%	12,62%	15,80%	16,22%
3 cuota en mora	2,56%	4,03%	3,36%	3,98%	2,57%	3,10%	3,05%	3,80%	3,66%	3,74%	3,54%	5,54%	3,43%
4 cuota en mora	0,39%	1,73%	0,94%	0,85%	2,06%	0,50%	1,16%	0,83%	0,89%	1,63%	1,48%	0,46%	1,51%
5 cuota en mora	0,95%	0,00%	1,25%	1,51%	0,49%	1,02%	0,00%	0,39%	0,28%	1,17%	1,14%	1,20%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,49%	2,47%	1,52%	2,21%	2,56%	1,25%	1,72%	1,53%	1,56%	1,56%	1,90%	3,10%	3,03%
Activos en liquidación	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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

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

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

A marzo de 2023, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 32,67% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,83%. Estos mismos indicadores a marzo de 2024, alcanzaron un 39,82% y un 4,54% respectivamente.

1.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

[illegible]

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%

I.4.2 Activos prepagados en relación con el número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509

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

Prepago	Numero de Activos												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	82.004	71.808	58.290	52.165	71.808	58.290	52.165	52.165	63.750	45.454	45.454	45.454	45.454
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	8.407	8.407	8.407	8.407	8.407	8.407	8.407	8.420	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	3.773.709	3.773.709	3.773.709	3.773.709	3.773.709	3.773.709	3.773.709	3.782.129	3.782.129	3.782.129	3.782.129	3.782.129	3.782.129

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	0,28%	0,25%	0,20%	0,18%	0,25%	0,20%	0,18%	0,18%	0,22%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,98%	12,98%	12,98%	12,98%	12,98%	12,98%

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

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,00%	0,91%	0,91%	0,82%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,55%	0,45%	0,45%	0,55%	0,36%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

Podemos apreciar que, a marzo de 2023, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,28% y a marzo de 2024 fue de 0,16% 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-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Tasa Activos	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,67%	10,67%	10,67%	10,68%	10,67%
Relación Deuda/Garantía	22,67%	21,59%	22,27%	20,99%	20,55%	19,79%	19,34%	18,82%	32,39%	17,66%	17,04%	16,57%	16,19%
Plazo Transcurrido	195	197	196	198	199	200	201	202	203	203	204	205	206
Plazo Remanente	45	43	44	42	41	40	39	38	37	37	36	35	34

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 22,67% a marzo de 2023 a un 16,19% a marzo de 2024. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saklo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saklo Insoluto Total	16.726.321	16.971.760	16.971.760	16.971.760	16.975.839	16.975.839	16.975.839	17.125.519	17.125.519	17.125.519	17.275.933	17.275.933	17.275.933
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	17.345.338	17.159.080	17.188.263	17.276.522	17.058.883	17.141.918	17.224.952	17.209.287	17.293.052	17.376.818	17.360.437	17.444.938	17.529.440

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razón Tasas	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,13
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,13
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08	0,08

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 2023 y 2024. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

[illegible]

I.10.2 Egresos

	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.981	27.276	3.021	19.099	9.930	12.533	20.465	13.019	5.873	24.654	17.986	8.173	2.913
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	119.812	0	0	122.630	0	0	97.985	0	0	101.082	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a marzo de 2024 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo con cómo se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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