

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	30-09-2023	30-09-2022
11.010	Disponible	152.307	1.925.161
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	313.116	308.488
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	313.116	308.488
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	34.398	79.980
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	499.821	2.313.629
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.375.834	2.748.832
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.375.834	2.748.832
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	2.375.834	2.748.832
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.875.655	5.062.461
PASIVOS	Antecedentes al	30-09-2023	30-09-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.955	8.325
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	1.056	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	646	432
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	323	321
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	2.369	2.361
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	-	35.857
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.100	4.759
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	18.449	52.055
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	16.808.884	17.979.423
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	16.808.884	17.979.423
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(13.229.298)	(12.468.438)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(13.229.298)	(12.468.438)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(722.380)	(500.579)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(13.951.678)	(12.969.017)
20.000	TOTAL PASIVOS	2.875.655	5.062.461

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		01-01-2023	01-01-2022
INGRESOS		30-09-2023	30-09-2022
35.110	Intereses por activos securitizados	141.321	226.931
35.120	Intereses por inversiones	-	4.233
35.130	Reajustes por activos securitizados	87.264	445.006
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	-	226.624
35.100	TOTAL INGRESOS	228.585	902.794
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(36.682)	(39.036)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(12.941)	(19.510)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.409)	(1.272)
35.225	Remuneración banco pagador	(10.049)	(976)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.304)	(7.271)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(739.909)	(805.658)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(506.859)	(1.797.264)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(14.040)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(26.840)	(12.877)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.356.033)	(2.683.864)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	405.068	1.280.491
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(722.380)	(500.579)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 septiembre de 2023 y 2022.

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 septiembre de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 5,3%.

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

Porcentajes de actualización	2023	2022
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,9	10,7

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 \$ 36.197,53 y \$ 34.258,23 al 30 de septiembre de 2023 y 2022, 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 septiembre de 2023 y 2022. 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 septiembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 9.955 (M\$ 8.325 al 30 de septiembre de 2022), 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 septiembre de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 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 septiembre de 2023 y 2022

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2023, 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 septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	456	1.745
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	31.775	73.577
Déficit acumulados	IPC	372.837	1.205.169
Totales		405.068	1.280.491

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, La Sociedad no ha generado inversiones de fondos mutuos, de lo cual, esta compuesto este rubro.

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	73	82	10.540	10.692
4 o más	8	8	6.878	5.775
Totales	81	90	17.418 (a)	16.467 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 250 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2023 (279 al 30 de septiembre de 2022) 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 septiembre de 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 39 meses (50 al 30 de septiembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	284.019	272.496	2.155.053	2.428.120	2.439.072	2.700.616	11,20
Aj. Tasa valorización	29.097	35.992	220.781	320.712	249.878	356.704	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	313.116	308.488	2.375.834	2.748.832	2.688.950	3.057.320	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2023 y 2022, 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 septiembre de 2023 y 2022

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	15.202	15.150
Activos securitizados en mora (b)	17.418	16.467
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	-	-
Otros	1.778	48.363
Totales	34.398	79.980

- (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 recuperado 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	3.620	2.012
Administración maestra (b)	6.335	6.313
Totales	9.955	8.325

- (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 septiembre de 2023 y 2022

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Seguro (a)	4.100	4.152
Otros (b)	-	607
Totales	4.100	4.759

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 septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente	de reaj.	interes	Plazo final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023		M\$ 2022
228-02-05-00	BSECS-4A	-	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
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.	4.681.255	6.613.220	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	320.713	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	12.127.629	11.402.060	nacional
Obligaciones por prepago								-	(35.857)	
Total largo plazo								16.808.884	17.979.423	

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 septiembre de 2023 y 2022

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 septiembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(12.856.461)	-	(10.696.362)	-
Revalorización de excedentes	(372.837)	-	(1.144.510)	-
Déficit del ejercicio	-	(722.380)	-	(475.384)
Saldo final	(13.229.298)	(722.380)	(11.840.872)	(475.384)
Saldo actualizado	-	-	(12.468.438)	(500.579)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (946)	(1.243)
Otros gastos	(a) (25.894)	(11.634)
Totales	(26.840)	(12.877)

(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 septiembre de 2023 y 2022

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (a)	-	98.144
Otros (b)	-	128.480
Totales	-	226.624

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(17.259)	(19.882)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.423)	(19.154)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.304)	(7.271)
Remuneración banco pagador	(4)	(10.049)	(976)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.409)	(1.272)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(12.941)	(19.510)
Totales		(68.385)	(68.065)

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 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, 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 septiembre de 2023 y 2022, 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 septiembre de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	152.307	1.925.161
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	313.116	308.488
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	34.398	79.980
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.375.834	2.748.832
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	186.705	2.005.141
	\$REAJUSTABLES	2.688.950	3.057.320
TOTAL ACTIVOS		2.875.655	5.062.461

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.955	8.325
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.056	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	646	432
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	323	321
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.369	2.361
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	35.857
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.100	4.759
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	4.100	40.616
	\$REAJUSTABLES	14.349	11.439
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		18.449	52.055

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2023										
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.681.255	7,5%	4.681.255
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	12.127.629	7,5%	12.127.629
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	16.808.884		16.808.884

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.613.220	7,5%	6.613.220
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	11.402.060	7,5%	11.402.060
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(35.857)	-	(35.857)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	17.979.423		17.979.423

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 septiembre de 2023 y 2022

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\$		
						2023	2022		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	55.280	75.821	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	97.027	1.849.340	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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	-	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	-	-	Cumple	

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, 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 septiembre de 2023 y 2022

Nota 25 - Hechos Relevantes

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, 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 Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

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 Domínguez, 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 26 - 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.

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros intermedios de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de octubre de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$97.027.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

A juicio de la Administración entre 1 de octubre de 2023 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	250
Saldo Insoluto Total	28.438.734	2.419.407
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	28.793	32.330
Tasa de Originación	10,79%	10,68%
Plazo Transcurrido	14	201
Plazo Remanente	215	39
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	20,99%

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	250

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	34.387.654	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	2.099.457	4.613.560	290	193	264	15	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.619.753	11.952.229	500	500	264	15	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												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	1.767.344	1.802.963	1.694.805	1.621.577	1.671.638	1.566.662	1.697.049	1.643.657	1.666.209	1.570.864	1.670.371	1.610.790	1.586.321
1 cuota en mora	512.738	455.763	497.933	460.541	515.453	455.033	437.520	352.890	366.247	407.041	352.781	372.074	375.586
2 cuota en mora	241.474	238.433	224.388	276.332	208.968	321.753	249.980	285.888	265.002	274.450	229.203	294.539	314.050
3 cuota en mora	91.399	71.128	102.403	82.784	64.033	92.286	64.613	100.195	83.182	97.987	62.658	75.110	73.843
4 cuota en mora	-	32.759	17.411	59.400	33.664	44.435	9.954	43.111	23.347	20.850	50.170	12.018	28.017
5 cuota en mora	32.976	13.176	24.795	21.248	20.017	33.591	23.999	-	30.840	37.283	11.945	24.578	-
6 y mas cuotas en mora(1)	41.808	49.554	50.532	37.283	29.501	29.514	37.501	61.500	37.501	54.369	62.368	30.297	41.591
Activos en liquidación	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204
TOTAL	2.687.739	2.663.776	2.612.267	2.559.165	2.543.275	2.543.275	2.520.615	2.487.241	2.472.327	2.462.844	2.439.496	2.419.407	2.419.407

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	65,76%	67,68%	64,88%	63,36%	65,73%	61,60%	67,33%	66,08%	67,39%	63,78%	68,47%	66,58%	65,57%
1 cuota en mora	19,08%	17,11%	19,06%	18,00%	20,27%	17,89%	17,36%	14,19%	14,81%	16,53%	14,46%	15,38%	15,52%
2 cuota en mora	8,98%	8,95%	8,59%	10,80%	8,22%	12,65%	9,92%	11,49%	10,72%	11,14%	9,40%	12,17%	12,98%
3 cuota en mora	3,40%	2,67%	3,92%	3,23%	2,52%	3,63%	2,56%	4,03%	3,36%	3,98%	2,57%	3,10%	3,05%
4 cuota en mora	0,00%	1,23%	0,67%	2,32%	1,32%	1,75%	0,39%	1,73%	0,94%	0,85%	2,06%	0,50%	1,16%
5 cuota en mora	1,23%	0,49%	0,95%	0,83%	0,79%	1,32%	0,95%	0,00%	1,25%	1,51%	0,49%	1,02%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,56%	1,86%	1,93%	1,46%	1,16%	1,16%	1,49%	2,47%	1,52%	2,21%	2,56%	1,25%	1,72%
Activos en liquidación	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	189	191	180	173	179	168	179	174	176	165	176	169	169
1 cuota en mora	51	45	51	47	49	45	43	36	35	41	37	38	36
2 cuota en mora	23	22	21	26	20	30	24	27	27	28	21	28	30
3 cuota en mora	8	8	10	8	7	9	6	10	9	10	7	8	7
4 cuota en mora	0	3	2	5	3	5	1	3	2	2	4	1	3
5 cuota en mora	3	1	2	2	2	3	3	0	2	4	2	2	0
6 y mas cuotas en mora(1)	5	6	5	4	3	3	4	7	4	4	5	4	5
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	279	276	271	265	263	263	260	257	255	254	252	250	250

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

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
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													Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

A septiembre de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 50,77% y a septiembre 2023 llegó a un 50,82% teniendo una variación al alza de un 0,05% 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 con el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	156.462	162.439	162.439	236.167	94.434	94.434	87.141	80.024	80.024	80.024	70.073	56.882	50.905
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204	8.204
Activos Liquidados	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556	3.682.556

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	0,55%	0,57%	0,57%	0,83%	0,33%	0,33%	0,31%	0,28%	0,28%	0,28%	0,25%	0,20%	0,18%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
Activos Liquidados	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	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 EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	14	15	15	22	10	10	9	8	8	8	7	6	5
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	1,27%	1,36%	1,36%	2,00%	0,91%	0,91%	0,82%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,55%	0,45%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,36%	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 septiembre de 2022, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,55% y a septiembre de 2023 fue de 0,18% 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

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,70%	10,70%	10,69%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%
Relación Deuda/Garantía	26,19%	25,59%	25,02%	24,44%	23,83%	23,37%	22,67%	21,59%	22,27%	20,99%	20,55%	19,79%	19,34%
Plazo Transcurrido	189	190	191	192	193	194	195	197	196	198	199	200	201
Plazo Remanente	51	50	49	48	47	46	45	43	44	42	41	40	39

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 26,19% a septiembre de 2022 a un 19,34% a septiembre de 2023. 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

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	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	TERMINADO												
Saldo Insoluto Total	17.815.587	16.223.516	16.223.516	16.223.516	16.322.299	16.322.299	16.322.299	16.561.809	16.561.809	16.561.809	16.565.789	16.565.789	16.565.789
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	18.717.009	16.880.050	16.854.419	16.871.337	16.402.136	16.481.973	16.561.810	16.524.427	16.604.859	16.685.292	16.646.828	16.727.856	16.808.885

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	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	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,10	0,11	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

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 septiembre 2022 y 2023. 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

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	11.982	12.363	12.452	12.285	11.101	10.684	12.443	10.391	12.066	9.694	11.656	10.036	11.206
Ingresos deudores morosos	14.655	12.383	11.725	9.523	11.586	8.906	11.505	7.462	17.013	8.195	9.545	12.103	9.222
Ingresos por prepago	-	-	8.223	6.310	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.2 Egresos

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	21.574	10.213	8.770	16.006	7.857	12.580	1.933	26.617	2.948	18.638	9.690	12.230	19.970
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	1.902.377	0	0	138.745	0	0	116.918	0	0	119.668	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a septiembre de 2023 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.