

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)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
11.010	Disponible	1.828.263	1.348.127
11.020	Valores negociables	-	131.274
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	292.962	676.812
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	292.962	676.812
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	75.954	170.790
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.197.179</b>	<b>2.327.003</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.610.477	5.721.828
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.610.477	5.721.828
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	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>2.610.477</b>	<b>5.721.828</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.807.656</b>	<b>8.048.831</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	7.906	10.690
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	410	361
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	305	307
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	2.242	2.247
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	34.052	234.420
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	4.519	12.412
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	2.212.378
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>49.434</b>	<b>2.472.815</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	17.074.478	17.295.116
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>17.074.478</b>	<b>17.295.116</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(11.840.872)	(11.162.438)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(11.840.872)	(11.162.438)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(475.384)	(556.662)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(12.316.256)</b>	<b>(11.719.100)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4.807.656</b>	<b>8.048.831</b>

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

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

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

		01-01-2022	01-01-2021
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS		30-09-2022	30-09-2021
35.110	Intereses por activos securitizados	215.509	388.666
35.120	Intereses por inversiones	4.020	83
35.130	Reajustes por activos securitizados	422.608	287.267
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	215.217	121.917
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>857.354</b>	<b>797.933</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(37.071)	(41.921)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.528)	(18.208)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.208)	(1.100)
35.225	Remuneración banco pagador	(927)	(922)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.905)	(6.791)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(765.107)	(908.554)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.706.803)	(704.115)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(12.230)	(64.225)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(2.548.779)</b>	<b>(1.745.836)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	1.216.041	391.241
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>	<b>(475.384)</b>	<b>(556.662)</b>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4**

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios, cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 14,1%.

**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.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	10,7	3,5

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 34.258,23 y \$ 30.088,37 al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2022 y 2021. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 7.906 (M\$ 10.690 al 30 de septiembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	1.657	607
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	69.874	13.160
Déficit acumulados	IPC	1.144.510	377.474
Totales		1.216.041	391.241

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2022	2021
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	23.829
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	23.840
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	23.766
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	23.788
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	12.251
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	23.800
Total		-	131.274

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	82	60	10.154	15.257
4 o más	8	7	5.484	17.510
<b>Totales</b>	<b>90</b>	<b>67</b>	<b>15.638 (a)</b>	<b>32.767 (a)</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 279 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2022 (341 al 30 de septiembre de 2021) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,21 % 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 2022 el plazo remanente promedio de éstos es 50 (13 al 30 de septiembre de 2021).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor par	258.782	653.629	2.305.907	5.525.830	2.564.689	6.179.459	11,21
Aj. Tasa valorización	34.180	23.183	304.570	195.998	338.750	219.181	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>292.962</b>	<b>676.812</b>	<b>2.610.477</b>	<b>5.721.828</b>	<b>2.903.439</b>	<b>6.398.640</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	14.387	32.361
Activos securitizados en mora (b)	15.638	32.768
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	45.929	105.661
Totales	75.954	170.790

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	1.911	4.683
Administración maestra (b)	5.995	6.007
Totales	7.906	10.690

- (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 2022 y 2021

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	3.943	5.744
Otros	576	6.668
<b>Totales</b>	<b>4.519</b>	<b>12.412</b>

**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 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
228-02-05-00	BSECS-4A	-		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	2.446.798	nacional
Obligaciones por prepago									-	(234.420)	
Total porción corto plazo									-	2.212.378	
<b>Bonos largo plazo</b>											
228-02-05-00	BSECS-4A	-		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	1.120.787	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	180.673		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	6.280.361	5.937.417	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	311.504		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	10.828.169	10.236.912	nacional
Obligaciones por prepago									(34.052)		
Total largo plazo									17.074.478	17.295.116	

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 2022 y 2021

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(10.696.362)	-	(9.452.204)	-
Revalorización de excedentes	(1.144.510)	-	(330.827)	-
Déficit del ejercicio	-	(475.384)	-	(487.872)
Saldo final	(11.840.872)	(475.384)	(9.783.031)	(487.872)
Saldo actualizado	-	-	(11.162.438)	(556.662)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle		M\$	
		2022	2021
Legales y notariales	(a)	(1.180)	(969)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(11.050)	(63.256)
Totales		(12.230)	(64.225)

(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 2022 y 2021

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (a)	93.204	117.057
Otros (b)	122.013	4.860
<b>Totales</b>	<b>215.217</b>	<b>121.917</b>

(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 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(18.881)	(23.830)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.190)	(18.091)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.905)	(6.791)
Remuneración banco pagador	(4)	(927)	(922)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.208)	(1.100)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.528)	(18.208)
<b>Totales</b>		<b>(64.639)</b>	<b>(68.942)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.828.263	1.348.127
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	131.274
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	292.962	676.812
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	75.954	170.790
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.610.477	5.721.828
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.904.217	1.650.191
	\$REAJUSTABLES	2.903.439	6.398.640
TOTAL ACTIVOS		4.807.656	8.048.831

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.906	10.690
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	361
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	305	307
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.242	2.247
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	34.052	234.420
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.519	12.412
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	2.212.378
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	38.571	246.832
	\$REAJUSTABLES	10.863	2.225.983
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		49.434	2.472.815

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	6.280.361	7,5%	6.280.361
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	10.828.169	7,5%	10.828.169
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(34.052)	-	(34.052)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>17.074.478</b>		<b>17.074.478</b>

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	800.354	7,5%	320.433	7,5%	-	0,0%	-	0,0%	1.120.787
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.937.417	7,5%	5.937.417
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	10.236.913	7,5%	10.236.913
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>800.354</b>		<b>320.433</b>		<b>-</b>		<b>16.174.330</b>		<b>17.295.117</b>

**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 2022 y 2021

**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\$ 2022	M\$ 2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	72.005	30.076	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.756.258	1.318.051	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	-	23.829	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	-	23.840	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	-	23.766	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	-	23.788	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	-	12.251	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	-	23.800	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

**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.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de octubre de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.756.258.

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.

A juicio de la Administración entre el 24 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.



## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. 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	279
Saldo Insoluto Total	26.915.115	2.543.742
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.250	10.071
Tasa de Origenacion	10,79%	10,70%
Plazo Transcurrido	14	189
Plazo Remanente	215	51
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	27,73%

#### I. 1.2 Antecedentes de Origenación 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	279

#### 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	32.545.319	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.986.977	6.189.521	290	290	264	27	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.425.823	10.671.588	500	500	264	27	6,00%

##### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	4.848.465	4.687.485	4.536.441	4.286.458	3.952.303	3.834.010	3.547.371	3.226.303	2.921.302	2.569.744	1.925.175	1.806.888	1.672.658
1 cuota en mora	576.497	672.249	555.018	556.080	539.738	570.057	565.672	541.177	491.571	478.656	562.212	405.733	485.268
2 cuota en mora	404.281	278.999	370.880	367.420	322.062	227.509	220.349	231.038	245.563	255.977	195.272	190.404	228.537
3 cuota en mora	149.023	166.529	72.285	140.527	84.241	184.069	131.141	120.383	71.668	50.839	77.698	48.263	86.502
4 cuota en mora	56.971	17.129	-	21.480	5.892	28.606	40.219	33.128	61.768	34.361	37.102	62.300	-
5 cuota en mora	22.679	-	4.556	-	-	5.892	-	10.106	-	41.658	12.984	30.289	31.209
6 y mas cuotas en mora(1)	74.101	53.717	34.395	15.450	15.450	15.450	21.343	21.343	21.343	21.343	44.878	21.353	39.568
Activos en liquidación	31.162	31.162	31.162	31.162	31.162	7.764	7.764	7.764	7.764	7.764	7.764	7.764	7.764
TOTAL	6.132.018	5.876.109	5.573.574	5.387.415	4.919.687	4.865.594	4.526.095	4.183.478	3.813.215	3.452.579	2.855.321	2.565.230	2.543.742

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	79,07%	79,77%	81,39%	79,56%	80,34%	78,80%	78,38%	77,12%	76,61%	74,43%	67,42%	70,44%	65,76%
1 cuota en mora	9,40%	11,44%	9,96%	10,32%	10,97%	11,72%	12,50%	12,94%	12,89%	13,86%	19,69%	15,82%	19,08%
2 cuota en mora	6,59%	4,75%	6,65%	6,82%	6,55%	4,68%	4,87%	5,52%	6,44%	7,41%	6,84%	7,42%	8,98%
3 cuota en mora	2,43%	2,83%	1,30%	2,61%	1,71%	3,78%	2,90%	2,88%	1,88%	1,47%	2,72%	1,88%	3,40%
4 cuota en mora	0,93%	0,29%	0,00%	0,40%	0,12%	0,59%	0,89%	0,79%	1,62%	1,00%	1,30%	2,43%	0,00%
5 cuota en mora	0,37%	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,24%	0,00%	1,21%	0,45%	1,18%	1,23%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,21%	0,91%	0,62%	0,29%	0,31%	0,32%	0,47%	0,51%	0,56%	0,62%	1,57%	0,83%	1,56%
Activos en liquidación	0,51%	0,53%	0,56%	0,58%	0,63%	0,16%	0,17%	0,19%	0,20%	0,22%	0,27%	0,30%	0,31%
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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 319

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	274	264	266	256	257	245	243	232	233	220	199	201	189
1 cuota en mora	29	39	33	35	37	41	37	38	33	36	48	42	51
2 cuota en mora	22	18	23	25	20	19	17	18	18	18	17	20	23
3 cuota en mora	9	9	5	8	7	8	7	9	6	5	8	5	8
4 cuota en mora	3	2	0	2	1	3	3	2	5	4	3	5	0
5 cuota en mora	1	0	1	0	0	1	0	1	0	3	2	3	3
6 y mas cuotas en mora(1)	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	3	5
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	341	334	330	328	324	319	310	303	298	289	281	279	279

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	80,35%	79,04%	80,61%	78,05%	79,32%	76,80%	78,39%	76,57%	78,19%	76,12%	70,82%	72,04%	67,74%
1 cuota en mora	8,50%	11,68%	10,00%	10,67%	11,42%	12,85%	11,94%	12,54%	11,07%	12,46%	17,08%	15,05%	18,28%
2 cuota en mora	6,45%	5,39%	6,97%	7,62%	6,17%	5,96%	5,48%	5,94%	6,04%	6,23%	6,05%	7,17%	8,24%
3 cuota en mora	2,64%	2,69%	1,52%	2,44%	2,16%	2,51%	2,26%	2,97%	2,01%	1,73%	2,85%	1,79%	2,87%
4 cuota en mora	0,88%	0,60%	0,00%	0,61%	0,31%	0,94%	0,97%	0,66%	1,68%	1,38%	1,07%	1,79%	0,00%
5 cuota en mora	0,29%	0,00%	0,30%	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%	0,33%	0,00%	1,04%	0,71%	1,08%	1,08%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,88%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,63%	0,97%	0,99%	1,01%	1,04%	1,42%	1,08%	1,79%
Activos en liquidación	0,59%	0,60%	0,61%	0,61%	0,62%	0,31%	0,32%	0,33%	0,34%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 20,93% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,51%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2022, alcanzaron un 34,24% y un 2,78% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	59.746	61.528	19.219	-	53.823	53.823	41.339	30.182	-	-	-	-	-
Total Prepagos	59.746	61.528	19.219	-	53.823	53.823	41.339	30.182	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	13.405.729	13.467.257	13.486.476	13.486.476	13.540.299	13.594.123	13.635.462	13.665.643	13.665.643	13.665.643	13.665.643	13.665.643	13.665.643

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

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

#### **I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

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

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

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

#### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

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

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

A septiembre de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 49,81% y a septiembre 2022 llegó a un 50,77% teniendo una variación al alza de un 0,97% 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**



### **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	0,36%	0,18%	0,36%	0,45%	0,36%	0,36%	0,27%	0,55%	0,45%	0,45%	1,09%	1,27%	1,27%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,36%	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 2021, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,33% y a septiembre de 2022 fue de 0,55% 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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre
Tasa Activos	10,59%	10,57%	10,54%	10,54%	10,48%	10,48%	10,47%	10,43%	10,45%	10,51%	10,60%	10,69%	10,70%
Relación Deuda/Garantía	31,29%	31,20%	31,22%	30,78%	28,00%	30,25%	29,52%	28,52%	28,29%	27,73%	27,05%	26,66%	26,19%
Plazo Transcurrido	227	227	225	225	221	222	221	218	214	210	197	189	189
Plazo Remanente	13	13	15	15	19	18	19	22	26	30	43	51	51

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha decrecido de 31,29% a septiembre de 2021 a un 26,19% a septiembre de 2022. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 319

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre
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	3.508.547	2.244.976	2.244.976	2.244.976	1.266.734	1.266.734	1.266.734	439.297	439.297	439.297	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	19.415.255	18.385.097	18.385.097	18.385.097	17.643.692	17.643.692	17.643.692	17.056.567	17.056.567	17.056.567	16.861.109	16.861.109	16.861.109
Valor Par Preferente	3.560.040	2.255.957	2.266.938	2.277.919	1.272.928	1.279.124	1.285.320	441.442	443.591	445.740	16.943.585	17.026.057	17.108.529
Valor Par Total	19.700.167	18.475.017	18.564.943	18.654.870	17.730.008	17.816.308	17.902.608	17.140.019	17.223.447	17.306.875	16.943.585	22.225.833	17.108.529

## I.9 Relación activo y pasivo

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,77	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74	1,75	1,77	1,78	1,78
Razón Tasas	1,77	1,76	1,76	1,76	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74	1,75	1,77	1,78	1,78
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,75	2,62	2,48	2,40	3,88	3,84	3,57	9,52	8,68	7,86	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,32	0,32	0,30	0,29	0,28	0,28	0,26	0,25	0,22	0,20	0,17	0,15	0,15
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,81	2,65	2,54	2,46	3,91	3,91	3,73	9,73	8,92	8,10	0,17	0,15	0,15
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,45	2,12	2,08	1,97	3,14	3,10	2,95	7,55	6,89	6,09	0,12	0,11	0,10
Obligaciones por prepago	205.451.437	69.528.703	124.027.456	124.267.642	26.740.194	81.472.722	179.722.014	86.716.053	102.497.181	102.497.181	34.052.345	34.052.345	34.052.345
UF	30088,37	30380,53	30762,80	30991,74	31212,65	31539,20	31727,74	32176,49	32679,54	33086,83	33417,26	33836,51	34258,23

## 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 2021 y 2022. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	23.942	29.576	28.786	26.080	25.048	22.068	24.167	21.324	18.428	16.788	13.391	11.284	10.953
Ingresos deudores morosos	17.370	37.980	31.740	18.299	23.355	15.894	19.805	14.886	14.664	11.222	13.749	12.407	13.395
Ingresos por prepago	24.274	54.356	60.566	-	28.961	46.986	95.875	13.805	16.012	-	34.909	-	-

### I.10.2 Egresos

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	22.847	6.501	7.738	10.400	2.017	15.651	10.228	9.002	12.917	10.414	19.659	3.039	19.720
Pago Ordinario de Capital	0	594.590	0	0	414.801	0	0	288.244	0	0	151.861	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	50.996	0	0	32.725	0	0	18.330	0	0	6.385	0	0
Prepagos Preferentes	0	656.997	0	0	556.986	0	0	527.732	0	0	283.266	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### I.10.3 Análisis



Securizadora Security S.A.  
Registro N° 319

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a septiembre de 2022 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

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

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

## **I.13 Otros**

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