

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2022 y 2021

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 20 de febrero de 2023

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
11.010	Disponible		214.063	1.098.556
11.020	Valores negociables		-	90.187
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		288.386	551.905
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		288.386	551.905
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		104.591	51.097
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		607.040	1.791.745
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.525.239	5.235.411
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.525.239	5.235.411
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		2.525.239	5.235.411
10.000	TOTAL ACTIVOS		3.132.279	7.027.156
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		8.004	10.751
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.072	3.072
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		671	625
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		313	313
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.596	4.595
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		47.711	140.795
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.635	6.103
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	1.497.625
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		69.002	1.663.879
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.919.738	17.482.255
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		15.919.738	17.482.255
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(12.118.978)	(11.426.874)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(12.118.978)	(11.426.874)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(737.483)	(692.104)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(12.856.461)	(12.118.978)
20.000	TOTAL PASIVOS		3.132.279	7.027.156

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

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

		01-01-2022	01-01-2021
		31-12-2022	31-12-2021
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre		
35.110	Intereses por activos securitizados	270.125	509.390
35.120	Intereses por inversiones	4.115	713
35.130	Reajustes por activos securitizados	504.043	477.443
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	202.545	199.040
35.100	TOTAL INGRESOS	980.828	1.186.586
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.944)	(56.445)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(25.116)	(24.765)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.666)	(1.553)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.266)	(1.259)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(9.442)	(9.330)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.015.982)	(1.208.120)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(2.134.598)	(1.274.159)
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	(19.178)	(67.610)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(3.257.192)	(2.643.241)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	1.538.881	764.551
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(737.483)	(692.104)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros 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 al 31 de diciembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 13,3%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización	2022	2021
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	13,3	6,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 35.110,98 y \$ 30.991,74 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 8.004 (M\$ 10.751 al 31 de diciembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	2.016	1.567
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	114.249	45.458
Déficit acumulados	IPC	1.422.616	717.526
Totales		1.538.881	764.551

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2021
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	16.985
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	17.004
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	16.911
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	16.930
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	5.410
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	16.947
Total		-	90.187

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Total M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	81	68	10.353	14.642
4 o más	11	4	7.158	2.170
Totales	92	72	17.511 (a)	16.812 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 265 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2022 (328 al 31 de diciembre 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 11,20 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de diciembre de 2022 el plazo remanente promedio de estos meses es 48 (15 al 31 de diciembre de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	256.535	529.542	2.246.334	5.023.268	2.502.869	5.552.810	11,20
Aj. Tasa valorización	31.851	22.363	278.905	212.143	310.756	234.506	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	288.386	551.905	2.525.239	5.235.411	2.813.625	5.787.316	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Bienes recuperados por leasing (a)	14.745	33.098
Activos securitizados en mora (b)	17.510	16.812
Cuenta por cobrar término de contratos	70.278	-
Otros	2.058	1.187
Totales	104.591	51.097

- (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.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Administración primaria (a)	1.860	4.607
Administración maestra (b)	6.144	6.144
Totales	8.004	10.751

- (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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.059	5.449
Otros	576	654
Totales	4.635	6.103

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 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.	-	1.497.625	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	1.497.625	
Bonos largo plazo											
228-02-05-00	BSECS-4A	-		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	696.377	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	132.119		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.706.897	6.161.910	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	316.075		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	11.260.552	10.623.968	nacional
Obligaciones por prepago									(47.711)		
Total largo plazo									15.919.738	17.482.255	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

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

RUBRO	2022		2021	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(10.696.362)	-	(9.452.205)	-
Revalorización de excedentes	(1.422.616)	-	(633.297)	-
Déficit del ejercicio	-	(737.483)	-	(610.860)
Saldo final	(12.118.978)	(737.483)	(10.085.502)	(610.860)
Saldo actualizado	-	-	(11.426.874)	(692.104)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	Total M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (1.545)	(1.447)
Otros gastos	(a) (17.633)	(66.163)
Totales	(19.178)	(67.610)

(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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (b)	77.573	163.978
Otros (a)	124.972	35.062
Totales	202.545	199.040

(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 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(25.130)	(31.744)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(24.814)	(24.701)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(9.442)	(9.330)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.266)	(1.259)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.666)	(1.553)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.116)	(24.765)
Totales		(87.434)	(93.352)

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	214.063	1.098.556
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	90.187
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	288.386	551.905
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	104.591	51.097
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.525.239	5.235.411
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	318.654	1.239.840
	\$REAJUSTABLES	2.813.625	5.787.316
TOTAL ACTIVOS		3.132.279	7.027.156

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.004	10.751
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.072	3.072
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	671	625
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	313	313
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.596	4.595
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	47.711	140.795
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.635	6.103
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	1.497.625
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	52.346	146.898
	\$REAJUSTABLES	16.656	1.516.981
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		69.002	1.663.879

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	4.706.897	7,5%	4.706.897
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	11.260.552	7,5%	11.260.552
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(47.711)	-	(47.711)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	15.919.738		15.919.738

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	519.990	7,5%	176.387	7,5%	-	7,5%	-	0,0%	696.377
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.161.910	7,5%	6.161.910
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	10.623.968	7,5%	10.623.968
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		519.990		176.387		-		16.785.878		17.482.255

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	78.807	61.590	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	135.256	1.036.966	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	-	16.985	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	-	17.004	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	-	16.911	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	-	16.930	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	5.410	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	-	16.947	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 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 Ltda. para el período 2022.

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.

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 Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$ 135.256.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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	265
Saldo Insoluto Total	27.585.082	2.482.346
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.928	10.366
Tasa de Originacion	10,79%	10,68%
Plazo Transcurrido	14	192
Plazo Remanente	215	48
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	26,19%

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	265

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	33.355.431	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	2.036.437	4.638.828	290	209	264	24	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.511.098	11.097.703	500	500	264	24	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
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Al día	4.393.156	4.050.684	3.929.445	3.635.672	3.306.612	2.994.019	2.633.710	1.973.097	1.851.865	1.714.294	1.748.843	1.643.931	1.572.902
1 cuota en mora	569.921	553.173	584.247	579.753	554.648	503.807	490.571	576.206	415.832	497.347	442.082	482.987	446.717
2 cuota en mora	376.565	330.078	233.172	225.834	236.788	251.676	262.349	200.133	195.143	234.225	231.276	217.653	268.037
3 cuota en mora	144.025	86.338	188.651	134.405	123.380	73.452	52.105	79.632	49.465	88.655	68.993	99.329	80.299
4 cuota en mora	22.015	6.039	29.318	41.220	33.952	63.305	35.216	38.025	63.850	-	31.775	16.888	57.617
5 cuota en mora	-	-	6.039	-	10.358	-	42.695	13.307	31.043	31.986	12.780	24.051	20.610
6 y mas cuotas en mora(1)	15.835	15.835	15.835	21.874	21.874	21.874	21.874	45.995	21.884	40.553	48.067	49.015	36.164
Activos en liquidación	31.938	31.938	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957
TOTAL	5.521.518	5.042.147	4.986.707	4.638.757	4.287.612	3.908.133	3.538.520	2.926.395	2.629.083	2.607.060	2.583.817	2.533.854	2.482.346

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Al día	79,56%	80,34%	78,80%	78,38%	77,12%	76,61%	74,43%	67,42%	70,44%	65,76%	67,68%	64,88%	63,36%
1 cuota en mora	10,32%	10,97%	11,72%	12,50%	12,94%	12,89%	13,86%	19,69%	15,82%	19,08%	17,11%	19,06%	18,00%
2 cuota en mora	6,82%	6,55%	4,68%	4,87%	5,52%	6,44%	7,41%	6,84%	7,42%	8,98%	8,95%	8,59%	10,80%
3 cuota en mora	2,61%	1,71%	3,78%	2,90%	2,88%	1,88%	1,47%	2,72%	1,88%	3,40%	2,67%	3,92%	3,23%
4 cuota en mora	0,40%	0,12%	0,59%	0,89%	0,79%	1,62%	1,00%	1,30%	2,43%	0,00%	1,23%	0,67%	2,32%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,12%	0,00%	0,24%	0,00%	1,21%	0,45%	1,18%	1,23%	0,49%	0,95%	0,83%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,29%	0,31%	0,32%	0,47%	0,51%	0,56%	0,62%	1,57%	0,83%	1,56%	1,86%	1,93%	1,46%
Activos en liquidación	0,58%	0,63%	0,16%	0,17%	0,19%	0,20%	0,22%	0,27%	0,30%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Al día	256	257	245	243	232	233	220	199	201	189	191	180	173
1 cuota en mora	35	37	41	37	38	33	36	48	42	51	45	51	47
2 cuota en mora	25	20	19	17	18	18	18	17	20	23	22	21	26
3 cuota en mora	8	7	8	7	9	6	5	8	5	8	8	10	8
4 cuota en mora	2	1	3	3	2	5	4	3	5	0	3	2	5
5 cuota en mora	0	0	1	0	1	0	3	2	3	3	1	2	2
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	2	3	3	3	3	4	3	5	6	5	4
Activos en liquidación	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	328	324	319	310	303	298	289	281	279	279	276	271	265

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	78,05%	79,32%	76,80%	78,39%	76,57%	78,19%	76,12%	70,82%	72,04%	67,74%	69,20%	66,42%	65,28%
1 cuota en mora	10,67%	11,42%	12,85%	11,94%	12,54%	11,07%	12,46%	17,08%	15,05%	18,28%	16,30%	18,82%	17,74%
2 cuota en mora	7,62%	6,17%	5,96%	5,48%	5,94%	6,04%	6,23%	6,05%	7,17%	8,24%	7,97%	7,75%	9,81%
3 cuota en mora	2,44%	2,16%	2,51%	2,26%	2,97%	2,01%	1,73%	2,85%	1,79%	2,87%	2,90%	3,69%	3,02%
4 cuota en mora	0,61%	0,31%	0,94%	0,97%	0,66%	1,68%	1,38%	1,07%	1,79%	0,00%	1,09%	0,74%	1,89%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%	0,33%	0,00%	1,04%	0,71%	1,08%	1,08%	0,36%	0,74%	0,75%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,61%	0,62%	0,63%	0,97%	0,99%	1,01%	1,04%	1,42%	1,08%	1,79%	2,17%	1,85%	1,51%
Activos en liquidación	0,61%	0,62%	0,31%	0,32%	0,33%	0,34%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,37%	0,38%
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 diciembre de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 20,44% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 0,69%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2022, alcanzaron un 36,64% y un 4,61% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	-	55.163	55.163	42.368	30.933	-	-	-	-	-	-	13.939	-
Total Prepagos	-	55.163	55.163	42.368	30.933	-	-	-	-	-	-	13.939	-
Prepagos Acumulados	13.822.179	13.877.342	13.932.505	13.974.873	14.005.806	14.005.806	14.005.806	14.005.806	14.005.806	14.005.806	14.005.806	14.019.745	14.019.745

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,00%	0,20%	0,20%	0,15%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,20%	0,20%	0,15%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%
Prepagos Acumulados	50,11%	50,31%	50,51%	50,66%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,82%	50,82%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	4	4	3	2	0	0	0	0	0	0	2	0
Total Prepagos	0	4	4	3	2	0	0	0	0	0	0	2	0
Prepagos Acumulados	496	500	504	507	509	509	509	509	509	509	509	511	511

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-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													Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Tasa de Originacion	0,00%	10,77%	10,23%	10,02%	11,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,40%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	238	236	238	238	-	-	-	-	-	-	205	-
Plazo Remanente	-	2	4	2	2	-	-	-	-	-	-	35	-

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

A diciembre de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 50,11% y a diciembre 2022 llegó a un 50,82% teniendo una variación al alza de un 0,72% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	79.277	55.163	55.163	42.368	76.650	51.169	51.169	142.290	151.765	151.765	157.563	157.563	229.078
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	31.938	31.938	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957
Activos Liquidados	3.548.035	3.548.035	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016	3.572.016

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	0,29%	0,20%	0,20%	0,15%	0,28%	0,19%	0,19%	0,52%	0,55%	0,55%	0,57%	0,57%	0,83%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,12%	0,12%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	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
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	5	4	4	3	6	5	5	12	14	14	15	15	22
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	135	135	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
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	0,45%	0,36%	0,36%	0,27%	0,55%	0,45%	0,45%	1,09%	1,27%	1,27%	1,36%	1,36%	2,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,18%	0,18%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	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 diciembre de 2021, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,29% y a diciembre de 2022 fue de 0,83% 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

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,54%	10,48%	10,48%	10,47%	10,43%	10,45%	10,51%	10,60%	10,69%	10,70%	10,70%	10,69%	10,68%
Relación Deuda/Garantía	30,78%	28,00%	30,25%	29,52%	28,52%	28,29%	27,73%	27,05%	26,66%	26,19%	25,59%	25,02%	24,44%
Plazo Transcurrido	225	221	222	221	218	214	210	197	189	189	190	191	192
Plazo Remanente	15	19	18	19	22	26	30	43	51	51	50	49	48

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 30,78% a diciembre de 2021 a un 24,44% a diciembre 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

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	2.300.857	1.298.265	1.298.265	1.298.265	450.232	450.232	450.232	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	18.842.735	18.082.876	18.082.876	18.082.876	17.481.136	17.481.136	17.481.136	17.280.812	17.280.812	17.280.812	15.736.531	15.736.531	15.736.531
Valor Par Preferente	2.404.715	1.340.347	1.344.050	1.348.598	466.401	471.070	476.404	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	19.693.257	18.669.052	18.720.634	18.783.975	18.109.120	18.290.407	18.497.486	18.034.973	18.067.653	18.155.176	16.373.357	22.779.075	16.364.906

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,76	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74	1,75	1,77	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razón Tasas	1,76	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74	1,75	1,77	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,40	3,88	3,84	3,57	9,52	8,68	7,86	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,29	0,28	0,28	0,26	0,25	0,22	0,20	0,17	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,46	3,91	3,91	3,73	9,74	8,93	8,11	0,17	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,97	3,14	3,10	2,96	7,56	6,90	6,10	0,12	0,11	0,10	0,11	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 diciembre 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

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	27.532	26.375	23.188	25.357	22.529	19.569	17.943	14.253	11.974	11.623	11.991	12.078	11.916
Ingresos deudores morosos	19.318	24.591	16.700	20.780	15.728	15.572	11.994	14.634	13.166	14.215	12.011	11.373	9.237
Ingresos por prepago	-	30.495	49.371	100.595	14.585	17.004	-	37.158	-	-	-	7.977	6.121

I.10.2 Egresos

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	10.979	2.124	16.446	10.731	9.511	13.717	11.131	20.926	3.225	20.927	9.907	8.507	15.525
Pago Ordinario de Capital	0	436.771	0	0	304.542	0	0	161.642	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	34.458	0	0	19.367	0	0	6.796	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	586.486	0	0	557.570	0	0	301.512	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.845.273	0	0

I.10.3 Análisis

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