

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)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
11.010	Disponible	455.815	427.102
11.020	Valores negociables	124.941	159.128
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	940.775	928.997
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	940.775	928.997
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r	-	-
11.200	Otros activos circulantes	51.439	61.804
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.572.970</b>	<b>1.577.031</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	8.108.760	8.789.067
13.110	Activo securitizado largo plazo	8.108.760	8.789.067
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (i	-	-
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>8.108.760</b>	<b>8.789.067</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9.681.730</b>	<b>10.366.098</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2020</b>	<b>30-09-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.716	7.657
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	325	314
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	256	256
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.878	1.880
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	150.749	215.897
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	7.658	15.966
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla:	1.980.680	366.801
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.153.262</b>	<b>608.771</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	16.712.597	18.324.590
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>16.712.597</b>	<b>18.324.590</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(8.728.910)	(8.126.955)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(8.728.910)	(8.126.955)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(455.219)	(440.308)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(9.184.129)</b>	<b>(8.567.263)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>9.681.730</b>	<b>10.366.098</b>

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)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		30-09-2020	30-09-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	435.936	488.221
35.120	Intereses por inversiones	686	2.651
35.130	Reajustes por activos securitizados	131.610	174.412
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	-	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>568.232</b>	<b>665.284</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(38.173)	(39.832)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.122)	(15.185)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(980)	(954)
35.225	Remuneración banco pagador	(770)	(771)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.656)	(5.679)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(817.200)	(826.206)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(257.519)	(324.069)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(16.985)	(38.571)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.587)	(11.159)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.154.992)</b>	<b>(1.262.426)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	131.541	156.834
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(455.219)</b>	<b>(440.308)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

**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 año, 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) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

**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 30 de septiembre de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,4%.

**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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,5	1,9

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$28.707,85 y \$28.048,53, al 30 de septiembre de 2020 y 2019, 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 período.

**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 2020 y 2019. 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 30 de septiembre 2020 y 2019

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

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$11.716 (M\$7.657 al 30 de septiembre de 2019), 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 2020 y 2019 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, 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 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>Indice de reajustabilida</b>	<b>M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activos no monetarios	UF	193	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.350	5.301
Déficit acumulados	IPC	128.998	151.533
<b>Totales</b>		<b>131.541</b>	<b>156.834</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Institución</b>	<b>Moneda</b>	<b>Total M\$</b>	
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.867	26.528
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.858	26.533
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.818	26.515
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.830	26.529
Fondos Mutuos Security Plus	\$	20.742	26.502
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.826	26.521
<b>Total</b>		<b>124.941</b>	<b>159.128</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	69	117	18.308	35.263
4 o más	9	21	16.957	24.820
<b>Totales</b>	<b>78</b>	<b>138(a)</b>	<b>35.265</b>	<b>60.083</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 443 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2019 (458 al 30 de septiembre de 2019), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 10,79% 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 el plazo remanente promedio de éstos es 13 meses (25 en 2019).

El detalle de los activos securitizados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferenci %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	908.013	867.421	7.826.372	8.206.501	8.734.385	9.073.922	11,29
Aj. Tasa valorización	32.762	61.576	282.388	582.566	315.150	644.142	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>940.775</b>	<b>928.997</b>	<b>8.108.760</b>	<b>8.789.067</b>	<b>9.049.535</b>	<b>9.718.064</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2020 y 2019, 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 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bienes recuperados por leasing (a)	15.004	-
Activos securitizados en mora (b)	35.265	60.083
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.170	1.721
<b>Totales</b>	<b>51.439</b>	<b>61.804</b>

- 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 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Administración primaria (a)	5.018	2.630
Administración maestra (b)	6.698	5.027
<b>Totales</b>	<b>11.716</b>	<b>7.657</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a 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 al 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 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	2.665
Seguro	7.658	13.133
Otros	-	168
<b>Totales</b>	<b>7.658</b>	<b>15.966</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 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2020	M\$ 2019	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.131.429	582.699	nacional
	Obligaciones por prepago							(150.749)	(215.898)	
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>1.980.680</b>	<b>366.801</b>	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	3.953.719	6.281.445	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.683.183	4.420.899	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.075.695	7.622.246	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>16.712.597</b>	<b>18.324.590</b>	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,79% anual y la de los bonos de 6,0%. 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 período, 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 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020 M\$		2019 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(8.599.912)	-	(7.788.498)	-
Revalorización de excedente	(128.998)	-	(147.982)	-
Déficit del ejercicio	-	(455.219)	-	(429.989)
<b>Saldo final</b>	<b>(8.728.910)</b>	<b>(455.219)</b>	<b>(7.936.480)</b>	<b>(429.989)</b>
Saldo actualizado	-	-	(8.126.955)	(440.308)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.871)	(3.932)
Seguros (a)	-	(4.271)
Otros gastos (a)	(716)	(2.956)
<b>Totales</b>	<b>(2.587)</b>	<b>(11.159)</b>

(a) Estos saldos devengados se presenta 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 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, no existe movimiento en este rubro.

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4**

El detalle al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
<b>Gastos devengados</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(23.068)	(24.710)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.105)	(15.122)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.656)	(5.679)
Remuneración banco pagador	(4)	(770)	(771)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(980)	(954)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.122)	(15.185)
<b>Totales</b>		<b>(60.701)</b>	<b>(62.421)</b>

<b>Institución</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Oportunidad</b>	<b>Cálculo</b>
(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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-4 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría SpA, que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato 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 y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, 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 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	455.815	427.102
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	124.941	159.128
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	940.775	928.997
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	51.439	61.804
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.108.760	8.789.067
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	632.195	648.034
	\$REAJUSTABLES	9.049.535	9.718.064
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.681.730</b>	<b>10.366.098</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.716	7.657
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	314
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	256	256
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.878	1.880
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	150.749	215.897
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.658	15.966
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.980.680	366.801
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	158.407	231.863
	\$REAJUSTABLES	1.994.855	376.908
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.153.262</b>	<b>608.771</b>

**c) Pasivos largo plazo**

2020

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	3.055.548	6,0%	898.171	6,0%	-	6,0%	-	-	3.953.719
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.683.183	-	4.683.183
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.075.695	-	8.075.695
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.055.548</b>		<b>898.171</b>		<b>-</b>		<b>12.758.878</b>		<b>16.712.597</b>

2019

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	4.882.824	6,0%	1.183.285	6,0%	-	6,0%	215.335	-	6.281.444
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.420.899	-	4.420.899
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.622.247	-	7.622.247
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>4.882.824</b>		<b>1.183.285</b>		<b>-</b>		<b>12.258.481</b>		<b>18.324.590</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

**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.

Instrumento	Originador	Clasificación	Clasificación de Clasificadora	Clasificación	Valor Contable M\$ 2020	Valor Contable M\$ 2019	Cumplimiento
Cuenta corrier	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	63.403	29.888	Cumple
Cuenta corrier	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	392.412	397.214	Cumple
Cuota							
Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	20.867	26.528	Cumple
Cuota							
Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	20.858	26.533	Cumple
Cuota							
Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.818	26.515	Cumple
Cuota							
Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.830	26.529	Cumple
Cuota							
Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.742	26.502	Cumple
Cuota							
Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	20.826	26.521	Cumple

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el período terminado el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2020 y 2019

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2020, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.



## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

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

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos de la serie preferente.

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

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en la industria hipotecaria.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default.

## 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	437
Saldo Insoluto Total	22.554.437	8.684.900
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.835	21.802
Tasa de Originacion	10,79%	10,77%
Plazo Transcurrido	14	227
Plazo Remanente	215	13
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	32,88%

### 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	437

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional  
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-4A	27.272.458	5.996.441	950	325	264	51	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.665.055	4.616.163	290	290	264	51	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	2.870.785	7.958.901	500	500	264	51	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	6.041.739	5.725.379	6.017.596	6.225.498	6.231.929	5.979.386	6.161.279	5.901.157	5.923.262	5.679.963	5.957.711	6.941.128	7.074.074
1 cuota en mora	1.304.112	1.524.932	1.267.365	1.071.779	1.189.912	1.348.006	1.233.031	1.270.265	1.308.561	1.422.560	1.338.216	922.584	820.614
2 cuota en mora	813.351	919.800	779.590	864.250	785.016	765.983	761.964	892.986	709.486	949.627	884.977	592.329	540.827
3 cuota en mora	419.336	429.297	440.091	308.983	363.068	360.657	363.786	406.216	501.096	290.581	181.175	113.281	83.540
4 cuota en mora	216.974	114.803	127.635	127.405	20.440	136.334	72.315	131.425	99.760	113.540	132.114	32.469	15.244
5 cuota en mora	59.999	77.999	68.870	63.530	74.870	45.703	140.525	70.420	107.425	85.291	58.650	30.229	32.469
6 y mas cuotas en mora(1)	162.630	195.529	246.428	286.131	246.084	275.251	152.783	189.185	189.185	279.844	254.581	157.376	118.133
Activos en liquidación	-	-	-	-	19.607	19.607	19.607	19.607	19.607	19.607	19.607	19.607	19.607
TOTAL	9.018.140	8.987.739	8.947.577	8.947.577	8.911.319	8.911.319	8.885.682	8.861.654	8.838.774	8.821.406	8.807.425	8.789.396	8.684.900

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	67,00%	63,70%	67,25%	69,58%	69,93%	67,10%	69,34%	66,59%	67,01%	64,39%	67,64%	78,97%	81,45%
1 cuota en mora	14,46%	16,97%	14,16%	11,98%	13,35%	15,13%	13,88%	14,33%	14,80%	16,13%	15,19%	10,50%	9,45%
2 cuota en mora	9,02%	10,23%	8,71%	9,66%	8,81%	8,60%	8,58%	10,08%	8,03%	10,77%	10,05%	6,74%	6,23%
3 cuota en mora	4,65%	4,78%	4,92%	3,45%	4,07%	4,05%	4,09%	4,58%	5,67%	3,29%	2,06%	1,29%	0,96%
4 cuota en mora	2,41%	1,28%	1,43%	1,42%	0,23%	1,53%	0,81%	1,48%	1,13%	1,29%	1,50%	0,37%	0,18%
5 cuota en mora	0,67%	0,87%	0,77%	0,71%	0,84%	0,51%	1,58%	0,79%	1,22%	0,97%	0,67%	0,34%	0,37%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,80%	2,18%	2,75%	3,20%	2,76%	3,09%	1,72%	2,13%	2,14%	3,17%	2,89%	1,79%	1,36%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	320	304	314	323	324	309	318	305	304	293	306	355	359
1 cuota en mora	61	72	62	51	57	67	62	66	66	72	66	45	40
2 cuota en mora	38	42	36	42	35	35	35	38	34	43	41	26	25
3 cuota en mora	18	18	18	14	17	16	16	19	21	13	8	5	4
4 cuota en mora	8	5	7	6	1	7	3	6	6	5	7	1	1
5 cuota en mora	4	4	3	3	4	2	7	3	4	5	2	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	9	11	13	14	12	14	8	11	11	14	14	9	7
Activos en liquidación	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	458	456	453	453	450	450	449	448	446	445	444	443	437

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Al día	69,87%	66,67%	69,32%	71,30%	72,00%	68,67%	70,82%	68,08%	68,16%	65,84%	68,92%	80,14%	82,15%
1 cuota en mora	13,32%	15,79%	13,69%	11,26%	12,67%	14,89%	13,81%	14,73%	14,80%	16,18%	14,86%	10,16%	9,15%
2 cuota en mora	8,30%	9,21%	7,95%	9,27%	7,78%	7,78%	7,80%	8,48%	7,62%	9,66%	9,23%	5,87%	5,72%
3 cuota en mora	3,93%	3,95%	3,97%	3,09%	3,78%	3,56%	3,56%	4,24%	4,71%	2,92%	1,80%	1,13%	0,92%
4 cuota en mora	1,75%	1,10%	1,55%	1,32%	0,22%	1,56%	0,67%	1,34%	1,35%	1,12%	1,58%	0,23%	0,23%
5 cuota en mora	0,87%	0,88%	0,66%	0,66%	0,89%	0,44%	1,56%	0,67%	0,90%	1,12%	0,45%	0,45%	0,23%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,97%	2,41%	2,87%	3,09%	2,67%	3,11%	1,78%	2,46%	2,47%	3,15%	3,15%	2,03%	1,60%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,23%
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 2019, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 33,00% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 4,88%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2020, alcanzaron un 18,6% y un 1,91% 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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	461.335	26.583	36.459	-	13.349	-	25.636	24.028	19.837	17.368	13.981	18.029	104.497
Total Prepagos	461.335	26.583	36.459	-	13.349	-	25.636	24.028	19.837	17.368	13.981	18.029	104.497
Prepagos Acumulados	10.085.244	10.111.827	10.148.286	10.148.286	10.161.635	10.161.635	10.187.271	10.211.300	10.231.137	10.248.505	10.262.486	10.280.514	10.385.011

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%
Total Prepagos	2,05%	0,12%	0,16%	0,00%	0,06%	0,00%	0,11%	0,11%	0,09%	0,08%	0,06%	0,08%	0,46%
Prepagos Acumulados	44,72%	44,83%	44,99%	44,99%	45,05%	45,05%	45,17%	45,27%	45,36%	45,44%	45,50%	45,58%	46,04%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	4	1	2	0	1	0	1	1	1	1	1	1	6
Total Prepagos	4	1	2	0	1	0	1	1	1	1	1	1	6
Prepagos Acumulados	430	431	433	433	434	434	435	436	437	438	439	440	446

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
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
	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	
Tasa de Originación	10,51%	10,55%	11,21%	0,00%	11,83%	0,00%	10,62%	10,75%	11,10%	10,18%	10,72%	11,72%	11,19%
Plazo Transcurrido	206	217	219	-	225	-	222	223	221	215	219	235	228
Plazo Remanente	27	23	21	-	15	-	18	17	19	25	21	5	12

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

A septiembre de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 44,72% % y a septiembre 2020 llegó a un 46,04% teniendo una variación al alza de un 1,32 % 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.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 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 1,17% y a septiembre de 2019 fue de 2,05% en términos de saldo insoluto.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros 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**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,78%	10,77%
Relación Deuda/Garantía	34,35%	34,78%	35,09%	34,55%	34,20%	34,50%	34,92%	33,85%	33,01%	32,88%	32,80%	32,34%	32,66%
Plazo Transcurrido	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227
Plazo Remanente	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 34,35% a septiembre de 2019 a un 32,66% a septiembre de 2020. El plazo remanente y transcurrido tienen una tendencia normal a la baja y alza respectivamente.

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**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	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%
Sakto Insoluto preferente	6.761.625	6.463.878	6.463.878	6.463.878	6.243.930	6.243.930	6.243.930	6.138.547	6.138.547	6.138.547	5.996.441	5.996.441	5.996.441
Sakto Insoluto Total	18.624.893	18.501.225	18.501.225	18.501.225	18.457.912	18.457.912	18.457.912	18.531.755	18.531.755	18.531.755	18.571.505	18.571.505	18.571.505
Valor Par Preferente	6.896.546	6.521.514	6.580.575	6.619.865	6.335.481	6.358.927	6.399.896	6.245.294	6.253.656	6.250.172	6.025.769	6.761.625	6.084.429
Valor Par Total	18.996.537	18.666.172	18.835.221	18.947.678	18.728.554	18.797.864	18.918.974	18.854.054	18.879.299	18.868.779	18.662.349	18.624.893	18.844.026

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,33	1,39	1,38	1,38	1,43	1,43	1,42	1,44	1,44	1,44	1,47	1,47	1,45
Razón Activos/Pasivos Total	0,48	0,49	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,47
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,37	1,40	1,40	1,40	1,43	1,43	1,43	1,45	1,45	1,45	1,52	1,52	1,46
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,93	0,89	0,95	0,98	1,00	0,96	0,99	0,97	0,98	0,94	1,05	1,21	1,19

## **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 2019 y 2020.

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**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.844	39.241	42.367	42.938	42.334	39.121	44.121	25.831	26.896	34.919	41.358	42.376	40.352
Ingresos deudores morosos	30.552	30.338	31.189	31.784	40.804	28.528	41.639	18.949	51.973	51.631	46.599	46.339	36.484
Ingresos por prepago	60.505	26.625	36.609	-	13.472	-	25.823	24.201	19.989	17.441	13.997	18.022	104.404

### **I.10.2 Egresos**

	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	15.133	15.240	5.990	6.950	3.108	19.350	4.684	1.184	8.907	20.042	8.108	7.878	19.288
Pago Ordinario de Capital	0	52.224	0	0	51.166	0	0	50.039	0	0	49.902	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	99.564	0	0	94.799	0	0	92.472	0	0	90.164	0	0
Prepagos Preferentes	0	246.555	0	0	168.665	0	0	56.323	0	0	92.343	0	0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y ha septiembre de 2020 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**

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

### **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.