

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	30-09-2021	30-09-2020
11.010	Disponible		1.181.532	477.694
11.020	Valores negociables		115.051	130.939
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		593.174	985.933
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		593.174	985.933
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos		-	-
11.200	Otros activos circulantes		149.685	53.908
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.039.442	1.648.474
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		5.014.748	8.497.981
13.110	Activo securitizado largo plazo		5.014.748	8.497.981
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		5.014.748	8.497.981
10.000	TOTAL ACTIVOS		7.054.190	10.146.455
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.369	12.279
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		316	341
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		269	268
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.969	1.968
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		205.451	157.985
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.878	8.026
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.938.982	2.075.753
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.167.234	2.256.620
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.157.859	17.514.803
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		15.157.859	17.514.803
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(9.783.031)	(9.147.898)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(9.783.031)	(9.147.898)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(487.872)	(477.070)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(10.270.903)	(9.624.968)
20.000	TOTAL PASIVOS		7.054.190	10.146.455

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

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

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

		01-09-2021	01-09-2020
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS		30-09-2021	30-09-2020
35.110	Intereses por activos securitizados	340.636	456.861
35.120	Intereses por inversiones	73	719
35.130	Reajustes por activos securitizados	251.768	137.927
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	106.851	-
35.100	TOTAL INGRESOS	699.328	595.507
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(36.740)	(40.005)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.958)	(15.848)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(964)	(1.027)
35.225	Remuneración banco pagador	(808)	(807)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.952)	(5.927)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(796.279)	(856.426)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(617.103)	(269.880)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(17.800)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(56.289)	(2.712)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.530.093)	(1.210.432)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	342.893	137.855
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(487.872)	(477.070)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	3,5	4,8

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

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 con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.088,37 y \$28.707,85 al 30 de septiembre de 2021 y 2020, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2021 y 2020. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 9.369 (M\$ 12.279 al 30 de septiembre de 2020), 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 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de la explotación

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, 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 periodos y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios con relación al periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	532	202
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	11.534	2.463
Déficit acumulados	IPC	330.827	135.190
Totales		342.893	137.855

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	20.884	21.869
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	20.894	21.859
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	20.829	21.817
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	20.848	21.830
Fondos Mutuos Security Plus	\$	10.737	21.738
Fondos Mutuos Itau Select	\$	20.859	21.826
Total		115.051	130.939

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	60	69	13.372	19.187
4 o más	7	9	15.346	17.771
Totales	67	78(a)	28.718	36.958

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 341 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2021 (437 al 30 de septiembre de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,28% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fue ron 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 (16 en 2020).

El detalle de los activos securitizados al 30 de septiembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	572.856	951.598	4.842.971	8.202.038	5.415.827	9.153.636	11,22
Aj. Tasa valorización	20.318	34.335	171.777	295.943	192.095	330.278	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	593.174	985.933	5.014.748	8.497.981	5.607.922	9.483.914	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-4 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	28.362	15.724
Activos securitizados en mora (b)	28.719	36.958
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	92.604	1.226
Totales	149.685	53.908

- (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 recuperó 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 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	4.104	5.259
Administración maestra (b)	5.265	7.020
Totales	9.369	12.279

- (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.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.034	8.026
Otros	5.844	-
Totales	10.878	8.026

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

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 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de	Tasa de	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaaj.				interes	Plazo final	pago int.	pago amoritz.	
228-02-05-00	BSECS-4A		UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	2.144.433	2.233.738	nacional	
Obligaciones por prepago								(205.451)	(157.985)		
Total porción corto plazo								1.938.982	2.075.753		
Bonos largo plazo											
228-02-05-00	BSECS-4A	262.986	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	982.285	4.143.498	nacional	
228-02-05-00	BSECS-4B	145.210	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.203.696	4.907.976	nacional	
228-02-05-00	BSECS-4C	250.361	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	8.971.878	8.463.329		
Total largo plazo								15.157.859	17.514.803		

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

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 con 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(9.452.204)	-	(8.599.912)	-
Revalorización de excedentes	(330.827)	-	(128.998)	-
Déficit del ejercicio	-	(487.872)	-	(455.219)
Saldo final	(9.783.031)	(487.872)	(8.728.910)	(455.219)
Saldo actualizado	-	-	(9.147.898)	(477.070)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (849)	(1.961)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (55.440)	(751)
Totales	(56.289)	(2.712)

(a) Estos saldos devengados se presenta en el estado de determinación de excedentes dentro del rubro otros gastos.

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda	102.592	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.259	-
Totales	106.851	-

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4

El detalle al 30 de septiembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(20.885)	(24.175)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.855)	(15.830)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.952)	(5.927)
Remuneración banco pagador	(4)	(808)	(807)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(964)	(1.027)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.958)	(15.848)
Totales		(60.422)	(63.614)

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, 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 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 2021 y 2020, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.181.532	477.694
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	115.051	130.939
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	593.174	985.933
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	149.685	53.908
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.014.748	8.497.981
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.446.268	662.541
	\$REAJUSTABLES	5.607.922	9.483.914
TOTAL ACTIVOS		7.054.190	10.146.455

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.369	12.279
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	316	341
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	269	268
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.969	1.968
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	205.451	157.985
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.878	8.026
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.938.982	2.075.753
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	216.329	166.011
	\$REAJUSTABLES	1.950.905	2.090.609
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.167.234	2.256.620

c) Pasivos largo plazo

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	701.450	7,5%	280.835	7,5%	-	7,5%	5.203.696	-	982.285
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	8.971.878	-	5.203.696
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	7,5%	-	-	8.971.878
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		701.450		280.835		-		14.175.574		15.157.859

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	3.202.214	7,5%	941.284	7,5%	-	7,5%	-	-	4.143.498
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.907.976	-	4.907.976
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.463.329	-	8.463.329
Total pasivo largo plazo		3.202.214		941.284		-		13.371.305		17.514.803

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	26.359	66.446	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.155.172	411.248	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	20.884	21.869	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	20.894	21.859	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	20.829	21.817	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	20.848	21.830	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	10.737	21.738	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	20.859	21.826	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$1.155.142.

A juicio de la Administración entre el 1 de octubre de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 4

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. 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	341
Saldo Insoluto Total	23.639.048	5.385.638
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.933	20.344
Tasa de Originacion	10,79%	10,59%
Plazo Transcurrido	14	227
Plazo Remanente	215	13
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	31,67%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	341

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	28.583.952	3.081.492	950	228	264	39	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.745.125	5.128.436	290	290	264	39	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.008.837	8.842.131	500	500	264	39	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
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	7.414.256	7.340.630	7.062.041	6.908.169	6.559.114	6.223.509	6.104.629	5.496.995	5.477.076	5.195.720	4.888.217	4.498.903	4.258.317
1 cuota en mora	860.076	853.216	896.754	929.370	831.071	838.894	563.766	906.352	654.211	632.488	559.072	621.535	506.327
2 cuota en mora	566.835	597.736	616.451	624.725	513.428	676.507	559.072	479.879	421.207	438.057	480.722	369.094	355.073
3 cuota en mora	87.557	24.913	162.628	104.286	113.975	140.152	96.313	64.329	91.348	114.938	102.421	116.081	130.884
4 cuota en mora	15.977	-	-	58.943	24.913	88.460	105.309	56.446	21.242	4.965	25.966	36.136	50.037
5 cuota en mora	34.030	31.683	15.977	16.037	31.743	15.706	31.743	55.272	40.950	16.037	16.037	16.037	19.919
6 y mas cuotas en mora(1)	123.814	108.108	123.814	123.753	75.943	75.943	75.943	91.980	75.943	100.856	91.288	87.286	65.081
Activos en liquidación	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	27.369
TOTAL	9.102.544	8.956.285	8.877.664	8.765.284	8.150.187	8.059.170	7.536.776	7.151.253	6.781.979	6.503.060	6.163.723	5.745.073	5.385.638

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	81,45%	81,96%	79,55%	78,81%	80,48%	77,22%	81,00%	76,87%	80,76%	79,90%	79,31%	78,31%	79,07%
1 cuota en mora	9,45%	9,53%	10,10%	10,60%	10,20%	10,41%	7,48%	12,67%	9,65%	9,73%	9,07%	10,82%	9,40%
2 cuota en mora	6,23%	6,67%	6,94%	7,13%	6,30%	8,39%	7,42%	6,71%	6,21%	6,74%	7,80%	6,42%	6,59%
3 cuota en mora	0,96%	0,28%	1,83%	1,19%	1,40%	1,74%	1,28%	0,90%	1,35%	1,77%	1,66%	2,02%	2,43%
4 cuota en mora	0,18%	0,00%	0,00%	0,67%	0,31%	1,10%	1,40%	0,79%	0,31%	0,08%	0,42%	0,63%	0,93%
5 cuota en mora	0,37%	0,35%	0,18%	0,18%	0,39%	0,19%	0,42%	0,77%	0,60%	0,25%	0,26%	0,28%	0,37%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,36%	1,21%	1,39%	1,41%	0,93%	0,94%	1,01%	1,29%	1,12%	1,55%	1,48%	1,52%	1,21%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,25%	0,25%	0,27%	0,29%	0,30%	0,32%	0,33%	0,36%	0,51%
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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 319

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	359	356	342	333	333	317	325	306	314	303	296	287	274
1 cuota en mora	40	38	41	45	42	42	30	48	35	38	32	35	29
2 cuota en mora	25	26	27	28	24	32	28	26	22	23	25	19	22
3 cuota en mora	4	1	7	5	5	6	4	4	7	7	6	8	9
4 cuota en mora	1	0	0	2	1	4	5	4	1	1	3	2	3
5 cuota en mora	1	2	1	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	7	6	7	7	4	4	4	5	4	5	5	4	3
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
TOTAL	437	429	425	421	411	406	398	395	385	378	368	356	341

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	82,15%	82,98%	80,47%	79,10%	81,02%	78,08%	81,66%	77,47%	81,56%	80,16%	80,43%	80,62%	80,35%
1 cuota en mora	9,15%	8,86%	9,65%	10,69%	10,22%	10,34%	7,54%	12,15%	9,09%	10,05%	8,70%	9,83%	8,50%
2 cuota en mora	5,72%	6,06%	6,35%	6,65%	5,84%	7,88%	7,04%	6,58%	5,71%	6,08%	6,79%	5,34%	6,45%
3 cuota en mora	0,92%	0,23%	1,65%	1,19%	1,22%	1,48%	1,01%	1,01%	1,82%	1,85%	1,63%	2,25%	2,64%
4 cuota en mora	0,23%	0,00%	0,00%	0,48%	0,24%	0,99%	1,26%	1,01%	0,26%	0,26%	0,82%	0,56%	0,88%
5 cuota en mora	0,23%	0,47%	0,24%	0,24%	0,49%	0,25%	0,50%	0,51%	0,52%	0,26%	0,27%	0,28%	0,29%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,60%	1,40%	1,65%	1,66%	0,97%	0,99%	1,01%	1,27%	1,04%	1,32%	1,36%	1,12%	0,88%
Activos en liquidación	0,23%	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,28%	0,59%
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 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 18,55% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 1,91%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2021, alcanzaron un 20,93% y un 2,51% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	109.522	121.346	78.621	63.155	170.962	91.047	112.230	-	98.118	31.924	43.869	66.706	52.474
Total Prepagos	109.522	121.346	78.621	63.155	170.962	91.047	112.230	-	98.118	31.924	43.869	66.706	52.474
Prepagos Acumulados	10.843.551	10.964.898	11.043.519	11.106.674	11.277.636	11.368.684	11.480.913	11.480.913	11.579.032	11.610.955	11.654.824	11.721.530	11.774.004

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%
Total Prepagos	0,46%	0,51%	0,33%	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%
Prepagos Acumulados	45,87%	46,38%	46,72%	46,98%	47,71%	48,09%	48,57%	48,57%	48,98%	49,12%	49,30%	49,59%	49,81%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	6	7	4	3	9	5	6	0	4	2	2	3	3
Total Prepagos	6	7	4	3	9	5	6	0	4	2	2	3	3
Prepagos Acumulados	444	451	455	458	467	472	478	478	482	484	486	489	492

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Tasa de Originación	11,19%	11,43%	9,86%	10,52%	10,99%	11,28%	11,04%	0,00%	10,08%	11,66%	10,85%	10,95%	10,69%
Plazo Transcurrido	228	231	229	229	232	233	235	-	231	235	235	238	233
Plazo Remanente	12	9	11	11	8	7	5	-	9	5	5	2	7

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

A septiembre de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 45,87% % y a septiembre 2021 llegó a un 49,81% teniendo una variación al alza de un 3,94% 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
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	277.565	260.896	218.532	218.532	170.180	170.180	170.180	152.368	152.368	152.368	152.368	117.942	77.093
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	20.550	27.369
Activos Liquidados	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490	3.040.490

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	1,17%	1,10%	0,92%	0,92%	0,72%	0,72%	0,72%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,50%	0,33%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,12%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	14	13	11	11	8	8	8	7	7	7	7	6	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	1,27%	1,18%	1,00%	1,00%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,55%	0,36%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,18%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

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 2021 fue de 0,33% 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

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre
Tasa Activos	10,77%	10,76%	10,76%	10,76%	10,71%	10,70%	10,69%	10,67%	10,67%	10,66%	10,64%	10,62%	10,59%
Relación Deuda/Garantía	32,66%	32,09%	31,99%	31,86%	29,04%	31,21%	31,25%	31,74%	31,63%	31,67%	31,34%	30,88%	31,29%
Plazo Transcurrido	227	228	229	230	229	230	229	229	229	228	228	227	227
Plazo Remanente	13	12	11	10	11	10	11	11	11	12	12	12	13

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha decrecido de 32,66% a septiembre de 2020 a un 31,29% a septiembre de 2021. 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

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Sakdo Insoluto preferente	6.284.801	5.965.784	5.965.784	5.965.784	5.431.201	5.431.201	5.431.201	4.245.525	4.245.525	4.245.525	3.081.492	3.081.492	3.081.492
Sakdo Insoluto Total	19.464.582	19.338.963	19.338.963	19.338.963	19.000.617	19.000.617	19.000.617	18.014.056	18.014.056	18.014.056	17.052.059	17.052.059	17.052.059
Valor Par Preferente	6.377.021	5.994.952	6.024.132	6.053.313	5.457.757	5.484.323	5.510.888	4.266.295	4.287.061	4.307.828	3.096.573	7.086.782	3.126.718
Valor Par Total	19.750.208	19.433.531	19.528.124	19.622.716	19.093.562	19.186.500	19.279.437	18.102.169	18.190.281	18.278.392	17.135.479	19.520.538	17.302.292

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77
Razón Tasas	1,80	1,79	1,79	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,45	1,50	1,49	1,47	1,50	1,48	1,39	1,68	1,60	1,53	2,00	1,86	1,75
Razón Activos/Pasivos Total	0,47	0,46	0,46	0,45	0,43	0,42	0,40	0,40	0,38	0,36	0,36	0,34	0,32
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,46	1,52	1,52	1,51	1,54	1,54	1,47	1,70	1,64	1,59	2,01	1,92	1,81
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,19	1,25	1,22	1,20	1,25	1,20	1,20	1,31	1,33	1,28	1,59	1,51	1,45
Obligaciones por prepago	89.433.866	124.226.088	199.604.387	260.559.903	215.747.431	303.660.831	413.125.084	71.984.506	168.363.147	230.033.298	20.875.333	160.897.505	205.451.437
UF	28707,85	28838,63	29030,17	29070,33	29123,74	29287,38	29394,77	29494,13	29613,26	29709,83	29757,64	29935,08	30088,37

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 2020 y 2021.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	42.293	48.018	47.175	46.179	53.070	34.640	39.485	35.116	38.016	33.059	31.115	30.487	21.028
Ingresos deudores morosos	38.238	38.307	28.552	25.350	30.563	26.317	31.338	29.882	25.788	20.602	19.849	19.505	15.256
Ingresos por prepago	109.425	120.870	78.111	69.636	170.006	90.299	112.021	-	97.919	13.338	43.830	66.332	21.319

I.10.2 Egresos

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	20.215	3.115	18.416	3.254	14.299	1.076	38.696	401.341	413.852	291.456	41.888	1.496	20.066
Pago Ordinario de Capital	0	70.126	0	0	316.712	0	0	676.505	0	0	622.481	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	91.807	0	0	87.369	0	0	79.434	0	0	62.205	0	0
Prepagos Preferentes	0	247.455	0	0	216.822	0	0	505.253	0	0	539.798	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a septiembre de 2021 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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 319

	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.