

Estados Financieros Intermedios

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-7)

Santiago, Chile
30 de junio de 2021 y 2020



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores
Accionistas y Directores de
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securizadora Security S.A. al 30 de junio de 2021 y 2020; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionada en el primer párrafo, para que esté de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 11 de agosto de 2021

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2021	30-06-2020
11.010	Disponible		316.681	340.251
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		323.051	356.783
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		323.051	356.783
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		61.387	63.879
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		701.119	760.913
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1817.006	2.745.442
13.110	Activo securitizado largo plazo		1817.006	2.745.442
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		1.817.006	2.745.442
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.518.125	3.506.355
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2021	30-06-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.254	9.768
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.599	3.469
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		651	404
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		441	441
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.325	1.327
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		58.963	54.148
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.337	7.119
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		76.570	76.676
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.200.903	3.156.934
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		2.200.903	3.156.934
23.100	Reservas de excedentes anteriores		255.963	286.380
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		255.963	286.380
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(15.311)	(13.635)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		240.652	272.745
20.000	TOTAL PASIVOS		2.518.125	3.506.355

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2021	01-01-2020
INGRESOS		30-06-2021	30-06-2020
35.110	Intereses por activos securitizados	87.612	108.901
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	52.002	46.449
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	955	-
35.100	TOTAL INGRESOS	140.569	155.350
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(23.225)	(24.449)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(10.443)	(10.474)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(659)	(681)
35.225	Remuneración banco pagador	(891)	(891)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.674)	(2.675)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(52.505)	(73.277)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(51.384)	(45.442)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(6.916)	(4.610)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(1.632)	(2.665)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(150.329)	(165.164)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(5.551)	(3.821)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(15.311)	(13.635)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

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 junio 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 junio de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 3,6%.

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

Porcentajes de actualización:	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,3	1,4

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.709,83 y \$28.696,42, al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de junio de 2021 y 2020 respectivamente.

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 por el periodo terminado al 30 de junio de 2021, ni por el periodo 2020. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.254 (M\$9.768 al 30 de junio de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio 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 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 adquiriera 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 -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	257	132
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(5.808)	(3.953)
Totales		(5.551)	(3.821)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2021	2020	M\$	
			2021	2020
1 a 3	62	97	18.749	37.662
4 o más	7	18	19.322	24.566
Totales	69	115(a)	38.071	62.228

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 346 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2021 (402 al 30 de junio 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,67% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 34 meses (58 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	305.210	330.899	1.716.656	2.546.259	2.021.866	2.877.158	11,67
Aj. Tasa valorización	17.841	25.884	100.350	199.183	118.191	225.067	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	323.051	356.783	1.817.006	2.745.442	2.140.057	3.102.225	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	38.071	62.228
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	23.316	1.651
Totales	61.387	63.879

- 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 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	2.055	4.566
Administración maestra (b)	5.199	5.202
Totales	7.254	9.768

- (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 UF175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.337	7.117
Otros	-	2
Totales	5.337	7.119

Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa reaaj. interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente				pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
420-23-06-05	BSECS-7A			UF	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B			UF	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A			UF	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	46.525		UF	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	51.287		UF	01-10-2024	Trim	Trim	-	127.987	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	45.792		UF	01-10-2024	Trim	Trim	741.142	1.628.807	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	127.554		UF	01-10-2024	Trim	Trim	1.518.725	1.454.287	nacional
Obligaciones por prepago								(58.964)	(54.147)	
Total largo plazo								2.200.903	3.156.934	

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses.

Nota 11 - 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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 -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	250.209	-	272.613	-
Revalorización de excedentes	5.754	-	3.816	-
Déficit del ejercicio	-	(15.311)	-	(13.162)
Saldo final	255.963	(15.311)	276.429	(13.162)
Saldo actualizado	-	-	286.380	(13.635)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (612)	(1.682)
Otros gastos	(a) (1.020)	(983)
Totales	(1.632)	(2.665)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	955	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
Totales	955	-

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (12.738)	(13.956)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (10.487)	(10.493)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (2.674)	(2.675)
Remuneración banco pagador	(4) (891)	(891)
Remuneración por auditoría externa	(5) (659)	(681)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (10.443)	(10.474)
Totales	(37.892)	(39.170)

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 Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 17 - 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, C, D y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio 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	316.681	340.251
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	323.051	356.783
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	61.387	63.879
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.817.006	2.745.442
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	378.068	404.130
	\$REAJUSTABLES	2.140.057	3.102.225
TOTAL ACTIVOS		2.518.125	3.506.355

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.254	9.768
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.599	3.469
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	651	404
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	441	441
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.325	1.327
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	58.963	54.148
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.337	7.119
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	64.300	61.267
	\$REAJUSTABLES	12.270	15.409
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		76.570	76.676

c) Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	741.142	4,5%	741.142
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.518.725	4,5%	1.518.725
Obligaciones por prepago								(58.964)		(58.964)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.200.903		2.200.903

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	127.987	4,5%	127.987
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.628.807	4,5%	1.628.807
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.454.287	4,5%	1.454.287
Obligaciones por prepago								(54.147)		(54.147)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.156.934		3.156.934

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 21 - 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.

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

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	85.778	130.808	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	230.903	209.443	Cumple	

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

Nota 22 - Sanciones

Al 30 de junio de 2021 y 2020, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, 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 2021.

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 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 activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron 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 diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran 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 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de M\$230.870.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2021 y la fecha de emisión (11 de agosto) de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A esta fecha la serie BSECS7A, BSECS7B y la serie BSECS7C se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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 se vea afectada y no caiga en default.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	346
Saldo Insoluto Total	15.071.678	2.009.731
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.260	6.385
Tasa de Originacion	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	204
Plazo Remanente	223	34
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	25,22%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	346

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	15.062.884	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.703.595	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	950.715	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	831.875	733.028	140	61	234	42	4,50%
BSECS-7E	742.746	1.237.736	125	125	234	42	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	Terminado	AA-	Terminado
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	C	B	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	1.968.603	1.913.016	2.139.851	2.073.746	2.044.957	1.996.827	1.995.817	1.943.825	1.786.957	1.785.115	1.725.190	1.735.648	1.589.506
1 cuota en mora	298.198	270.597	225.349	294.929	258.476	232.331	130.396	188.479	240.412	171.039	157.997	163.761	227.310
2 cuota en mora	279.124	282.927	211.742	166.821	184.112	166.642	199.323	111.085	148.133	132.981	130.783	93.289	106.302
3 cuota en mora	187.499	118.156	54.518	40.435	45.723	53.062	46.021	51.071	62.509	67.115	76.622	48.397	37.613
4 cuota en mora	33.216	94.953	33.483	5.407	-	7.665	5.615	7.398	-	-	12.953	5.675	24.451
5 cuota en mora	33.542	21.243	7.517	14.469	-	-	-	5.526	5.437	12.716	-	-	5.556
6 y mas cuotas en mora(1)	57.964	79.325	49.556	48.694	53.597	52.616	45.991	29.086	28.492	20.470	25.194	19.490	18.985
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.858.145	2.780.216	2.722.015	2.644.502	2.586.865	2.509.144	2.423.163	2.336.470	2.271.940	2.189.436	2.128.739	2.066.259	2.009.721

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	68,88%	68,81%	78,61%	78,42%	79,05%	79,58%	82,36%	83,19%	78,65%	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%
1 cuota en mora	10,43%	9,73%	8,28%	11,15%	9,99%	9,26%	5,38%	8,07%	10,58%	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%
2 cuota en mora	9,77%	10,18%	7,78%	6,31%	7,12%	6,64%	8,23%	4,75%	6,52%	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%
3 cuota en mora	6,56%	4,25%	2,00%	1,53%	1,77%	2,11%	1,90%	2,19%	2,75%	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%
4 cuota en mora	1,16%	3,42%	1,23%	0,20%	0,00%	0,31%	0,23%	0,32%	0,00%	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%
5 cuota en mora	1,17%	0,76%	0,28%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,24%	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,03%	2,85%	1,82%	1,84%	2,07%	2,10%	1,90%	1,24%	1,25%	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	267	264	301	297	296	298	303	303	286	291	287	295	277
1 cuota en mora	39	36	29	39	37	32	21	29	38	27	26	27	40
2 cuota en mora	36	36	26	21	25	22	26	15	20	19	19	14	16
3 cuota en mora	22	15	8	6	7	8	6	6	8	9	11	7	6
4 cuota en mora	5	13	6	1	0	1	1	1	0	0	2	1	3
5 cuota en mora	5	3	1	3	0	0	0	1	1	2	0	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	8	11	6	6	7	7	6	4	4	3	4	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	382	378	377	373	372	368	363	359	357	351	349	347	346

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Al día	69,90%	69,84%	79,84%	79,62%	79,57%	80,98%	83,47%	84,40%	80,11%	82,91%	82,23%	85,01%	80,06%
1 cuota en mora	10,21%	9,52%	7,69%	10,46%	9,95%	8,70%	5,79%	8,08%	10,64%	7,69%	7,45%	7,78%	11,56%
2 cuota en mora	9,42%	9,52%	6,90%	5,63%	6,72%	5,98%	7,16%	4,18%	5,60%	5,41%	5,44%	4,03%	4,62%
3 cuota en mora	5,76%	3,97%	2,12%	1,61%	1,88%	2,17%	1,65%	1,67%	2,24%	2,56%	3,15%	2,02%	1,73%
4 cuota en mora	1,31%	3,44%	1,59%	0,27%	0,00%	0,27%	0,28%	0,28%	0,00%	0,00%	0,57%	0,29%	0,87%
5 cuota en mora	1,31%	0,79%	0,27%	0,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,28%	0,57%	0,00%	0,00%	0,29%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,09%	2,91%	1,59%	1,61%	1,88%	1,90%	1,65%	1,11%	1,12%	0,85%	1,15%	0,86%	0,87%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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 junio de 2020, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 31,12% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,36%. Los mismos indicadores al cierre de junio de 2021 son 20,91% y 2,43% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	29.264	27.214	4.427	26.471	6.625	26.471	34.701	35.741	13.934	24.124	12.448	16.103	4.724
Total Prepagos	29.264	27.214	4.427	26.471	6.625	26.471	34.701	35.741	13.934	24.124	12.448	16.103	4.724
Prepagos Acumulados	3.354.404	3.381.618	3.386.045	3.412.516	3.419.142	3.445.613	3.480.314	3.516.055	3.529.989	3.554.113	3.566.562	3.582.664	3.587.388

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,19%	0,18%	0,03%	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%
Total Prepagos	0,19%	0,18%	0,03%	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%
Prepagos Acumulados	22,26%	22,44%	22,47%	22,64%	22,69%	22,86%	23,09%	23,33%	23,42%	23,58%	23,66%	23,77%	23,80%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	4	4	1	4	1	4	5	4	2	5	2	3	1
Total Prepagos	4	4	1	4	1	4	5	4	2	5	2	3	1
Prepagos Acumulados	225	229	230	234	235	239	244	248	250	255	257	260	261

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,51%	0,51%	0,13%	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%
Total Prepagos	0,51%	0,51%	0,13%	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%
Prepagos Acumulados	28,74%	29,25%	29,37%	29,89%	30,01%	30,52%	31,16%	31,67%	31,93%	32,57%	32,82%	33,21%	33,33%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Tasa de Originacion	11,64%	11,66%	10,51%	11,23%	11,53%	11,70%	11,29%	10,73%	11,53%	11,73%	12,00%	11,85%	11,79%
Plazo Transcurrido	192	193	200	194	201	196	197	199	198	202	203	200	209
Plazo Remanente	46	45	38	44	37	42	41	39	40	36	35	38	29

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

A junio de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 22,26% y el de junio 2021 un 23,80% teniendo una variación al alza de un 1,55% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A junio de 2020 el indicador muestra un 1,51% de casos en proceso judicial, y en junio de 2021 fue de un 0,31% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. 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

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,44%	11,43%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	30,17%	29,63%	29,15%	28,60%	28,05%	27,49%	26,95%	26,39%	25,79%	25,22%	24,64%	24,04%	23,44%
Plazo Transcurrido	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204
Plazo Remanente	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 30,17% en junio de 2020 a 23,44 % en junio de 2021, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	2.667.857	2.964.789	2.964.789	2.964.789	2.715.478	2.715.478	2.715.478	2.472.155	2.472.155	2.472.155	1.970.765	1.970.765	1.970.765
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	3.220.065	3.010.717	3.021.781	3.032.845	2.725.494	2.735.510	2.745.525	2.481.273	2.490.391	2.499.509	2.243.374	2.251.618	2.259.862

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Razón Activos/Pasivos Total	1,07	0,94	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89	1,08	1,05	1,02
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,09	0,96	0,94	0,92	1,03	1,03	1,03	0,97	0,95	0,92	1,10	1,08	1,05
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,76	0,66	0,74	0,73	0,83	0,84	0,88	0,81	0,75	0,76	0,89	0,91	0,84

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a junio de 2021 en 0,84.-

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

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.871	48.776	53.760	54.663	54.871	50.504	52.082	55.874	49.787	52.276	52.475	53.680	47.756
Ingresos deudores morosos	41.193	26.053	38.055	25.004	19.987	16.702	21.282	23.972	16.747	18.500	15.559	20.415	12.539
Ingresos por prepago	30.195	27.320	4.427	26.461	6.622	27.147	34.943	35.786	13.868	24.155	5.793	11.669	4.724

I.10.2 Egresos

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	10.354	5.536	6.335	8.894	2.854	18.124	2.834	33.115	826	21.448	5.906	12.280	9.953
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	1.124	0	0	3.290	0	0	245	0	0	1.326	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte 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 y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

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.