

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2021 y 2020*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

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



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		366.851	401.300
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		311.947	354.234
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		311.947	354.234
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		73.837	67.831
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>752.635</b>	<b>823.365</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.413.751	2.364.701
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.413.751	2.364.701
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1.413.751</b>	<b>2.364.701</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.166.386</b>	<b>3.188.066</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.414	9.932
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.135	9.046
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		84.666	94.548
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.529	33.572
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>110.140</b>	<b>149.220</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.871.683	2.771.872
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>1.871.683</b>	<b>2.771.872</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		266.973	298.731
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		266.973	298.731
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(82.410)	(31.758)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>184.563</b>	<b>266.973</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.166.386</b>	<b>3.188.066</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos Estados financieros

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
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	143.925	209.056	
35.120	Intereses por inversiones	-	-	
35.130	Reajustes por activos securitizados	141.283	86.150	
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	294	3.304	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>285.502</b>	<b>298.510</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.474)	(50.123)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(22.518)	(20.903)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.411)	(1.407)	
35.225	Remuneración banco pagador	(474)	(1.849)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.155)	(5.548)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(102.371)	(142.046)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(141.862)	(84.221)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(3.251)	(13.661)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(27.030)	(3.015)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(355.546)</b>	<b>(322.773)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(12.366)	(7.495)	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(82.410)</b>	<b>(31.758)</b>	

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentajes de actualización:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021, ni por el periodo 2020. Ver Nota 6.

**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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 9.414 (M\$ 9.932 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados financieros en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	4.398	480
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(16.764)	(7.975)
Totales		(12.366)	(7.495)

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	53	53	17.835	20.731
4 o más	3	7	9.550	21.207
Totales	56	60(a)	27.385	41.938

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 346 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (393 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,68 % 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 28 meses (40 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	297.484	331.567	1.348.201	2.213.381	1.645.685	2.544.948	11,68
Aj. Tasa valorización	14.463	22.667	65.550	151.320	80.013	173.987	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>311.947</b>	<b>354.234</b>	<b>1.413.751</b>	<b>2.364.701</b>	<b>1.725.698</b>	<b>2.718.935</b>	

Al cierre de los Estados financieros al día 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	17.628	-
Activos securitizados en mora (b)	27.385	41.938
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	28.824	25.893
<b>Totales</b>	<b>73.837</b>	<b>67.831</b>

- a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	3.991	4.504
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	9.414	9.932

- (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 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.958	9.232
Otros	571	24.340
Totales	5.529	33.572

**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

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente						M\$ 2021	M\$ 2020		
420-23-06-05	BSECS-7A	-		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
420-23-06-05	BSECS-7A	-		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	-		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	10.750		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	336.848	1.315.323	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	51.684		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.619.501	1.551.097	nacional
Obligaciones por prepago									(84.666)	(94.548)	
Total largo plazo									1.871.683	2.771.872	

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 con 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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre 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	16.764	-	7.360	-
Déficit del ejercicio	-	(82.410)	-	(29.764)
Saldo final	266.973	(82.410)	279.973	(29.764)
Saldo actualizado	-	-	298.731	(31.758)

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.282)	(1.120)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (25.748)	(1.895)
Totales	(27.030)	(3.015)

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

**Nota 14 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	294	3.304
Totales	294	3.304

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

El detalle al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

		M\$	M\$
Gastos devengados		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(27.033)	(28.364)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(22.441)	(21.759)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.155)	(5.548)
Remuneración banco pagador	(4)	(474)	(1.849)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.411)	(1.407)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(22.518)	(20.903)
<b>Totales</b>		<b>(81.032)</b>	<b>(79.830)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de riesgo 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	366.851	401.300
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	311.947	354.234
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	73.837	67.831
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.413.751	2.364.701
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	440.688	469.131
	\$REAJUSTABLES	1.725.698	2.718.935
TOTAL ACTIVOS		2.166.386	3.188.066

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.414	9.932
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.135	9.046
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	84.666	94.548
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.529	33.572
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	90.195	128.120
	\$REAJUSTABLES	19.945	21.100
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		110.140	149.220

**b) Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	336.848	4,5%	336.848
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.619.501	4,5%	1.619.501
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(84.666)		(84.666)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.871.683		1.871.683

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.315.323	4,5%	1.315.323
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.551.097	4,5%	1.551.097
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(94.548)		(94.548)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.771.872		2.771.872



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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	94.609	115.902	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	272.242	285.398	Cumple

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 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 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 de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 26 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$272.209.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos Estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 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	322
Saldo Insoluto Total	15.721.986	1.635.797
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.220	5.603
Tasa de Originacion	11,49%	11,46%
Plazo Transcurrido	9	210
Plazo Remanente	223	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	21,60%

## 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	322

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	15.712.812	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.820.248	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	991.736	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	867.769	333.161	140	26	234	36	4,50%
BSECS-7E	774.794	1.601.777	125	125	234	36	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	C	C	B

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	2.081.932	2.027.697	1.864.060	1.862.139	1.799.628	1.810.537	1.658.089	1.608.595	1.594.308	1.527.552	1.456.085	1.378.203	1.328.213
1 cuota en mora	136.023	196.612	250.785	178.419	164.814	170.826	237.118	189.019	180.620	172.035	165.155	163.295	162.645
2 cuota en mora	207.924	115.878	154.525	138.719	136.426	97.314	110.888	134.907	68.802	68.492	95.269	119.318	86.715
3 cuota en mora	48.006	53.275	65.207	70.010	79.928	50.486	39.236	32.293	65.486	51.415	44.876	39.576	38.554
4 cuota en mora	5.857	7.717	-	-	13.512	5.919	25.506	6.353	5.981	14.101	6.291	-	7.903
5 cuota en mora	-	5.764	5.671	13.264	-	-	5.795	8.399	6.229	5.857	13.791	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	47.975	30.341	29.721	21.353	26.281	20.331	19.804	24.948	24.298	18.223	23.399	24.762	11.746
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.543
<b>TOTAL</b>	<b>2.527.717</b>	<b>2.437.283</b>	<b>2.369.969</b>	<b>2.283.905</b>	<b>2.220.589</b>	<b>2.155.414</b>	<b>2.096.436</b>	<b>2.004.515</b>	<b>1.945.723</b>	<b>1.857.676</b>	<b>1.804.866</b>	<b>1.725.155</b>	<b>1.635.775</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	82,36%	83,19%	78,65%	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%	80,25%	81,94%	82,23%	80,68%	79,89%	81,20%
1 cuota en mora	5,38%	8,07%	10,58%	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%	9,43%	9,28%	9,26%	9,15%	9,47%	9,94%
2 cuota en mora	8,23%	4,75%	6,52%	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%	6,73%	3,54%	3,69%	5,28%	6,92%	5,30%
3 cuota en mora	1,90%	2,19%	2,75%	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%	1,61%	3,37%	2,77%	2,49%	2,29%	2,36%
4 cuota en mora	0,23%	0,32%	0,00%	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%	0,32%	0,31%	0,76%	0,35%	0,00%	0,48%
5 cuota en mora	0,00%	0,24%	0,24%	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%	0,42%	0,32%	0,32%	0,76%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,90%	1,24%	1,25%	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%	1,24%	1,25%	0,98%	1,30%	1,44%	0,72%
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%	0,40%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	82,36%	83,19%	78,65%	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%	80,25%	81,94%	82,23%	80,68%	79,89%	81,20%
1 cuota en mora	5,38%	8,07%	10,58%	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%	9,43%	9,28%	9,26%	9,15%	9,47%	9,94%
2 cuota en mora	8,23%	4,75%	6,52%	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%	6,73%	3,54%	3,69%	5,28%	6,92%	5,30%
3 cuota en mora	1,90%	2,19%	2,75%	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%	1,61%	3,37%	2,77%	2,49%	2,29%	2,36%
4 cuota en mora	0,23%	0,32%	0,00%	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%	0,32%	0,31%	0,76%	0,35%	0,00%	0,48%
5 cuota en mora	0,00%	0,24%	0,24%	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%	0,42%	0,32%	0,32%	0,76%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,90%	1,24%	1,25%	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%	1,24%	1,25%	0,98%	1,30%	1,44%	0,72%
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%	0,40%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	83,47%	84,40%	80,11%	82,91%	82,23%	85,01%	80,06%	81,42%	83,14%	83,13%	81,93%	81,10%	82,61%
1 cuota en mora	5,79%	8,08%	10,64%	7,69%	7,45%	7,78%	11,56%	9,44%	9,17%	9,34%	9,34%	9,45%	9,94%
2 cuotas en mora	7,16%	4,18%	5,60%	5,41%	5,44%	4,03%	4,62%	5,90%	2,96%	3,01%	4,52%	6,10%	4,35%
3 cuotas en mora	1,65%	1,67%	2,24%	2,56%	3,15%	2,02%	1,73%	1,47%	2,96%	2,71%	2,11%	2,13%	2,17%
4 cuotas en mora	0,28%	0,28%	0,00%	0,00%	0,57%	0,29%	0,87%	0,29%	0,30%	0,60%	0,30%	0,00%	0,31%
5 cuotas en mora	0,00%	0,28%	0,28%	0,57%	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,60%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora(1)	1,65%	1,11%	1,12%	0,85%	1,15%	0,86%	0,87%	1,18%	1,18%	0,90%	1,20%	1,22%	0,62%
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%	0,31%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 17,64% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,13%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2021 son 18,80% y 1,02% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	36.198	37.283	14.535	25.165	12.986	16.798	4.928	31.767	12.614	34.804	-	26.467	29.938
Total Prepagos	36.198	37.283	14.535	25.165	12.986	16.798	4.928	31.767	12.614	34.804	-	26.467	29.938
Prepagos Acumulados	3.630.482	3.667.765	3.682.300	3.707.465	3.720.451	3.737.248	3.742.176	3.773.942	3.786.556	3.821.360	3.821.360	3.847.827	3.877.765

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%
Total Prepagos	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%
Prepagos Acumulados	23,09%	23,33%	23,42%	23,58%	23,66%	23,77%	23,80%	24,00%	24,08%	24,31%	24,31%	24,47%	24,66%

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	5	4	2	5	2	3	1	6	2	6	0	4	5
Total Prepagos	5	4	2	5	2	3	1	6	2	6	0	4	5
Prepagos Acumulados	244	248	250	255	257	260	261	267	269	275	275	279	284

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%
Total Prepagos	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%
Prepagos Acumulados	31,16%	31,67%	31,93%	32,57%	32,82%	33,21%	33,33%	34,10%	34,36%	35,12%	35,12%	35,63%	36,27%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originacion	11,29%	10,73%	11,53%	11,73%	12,00%	11,85%	11,79%	11,74%	11,59%	11,58%	0,00%	10,80%	11,16%
Plazo Transcurrido	197	199	198	202	203	200	209	204	207	206	-	210	209
Plazo Remanente	41	39	40	36	35	38	29	34	31	32	-	28	29

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

A diciembre de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 23,09% y el de diciembre 2021 un 24,66% teniendo una variación al alza de un 1,% 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.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas de acuerdo con lo establecido en el contrato de emisión.



## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	104.284	84.526	75.559	66.400	57.015	55.658	48.697	47.513	28.283	18.223	10.816	34.549	21.274
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.543
Activos Liquidados	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,66%	0,54%	0,48%	0,42%	0,36%	0,35%	0,31%	0,30%	0,18%	0,12%	0,07%	0,22%	0,14%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	12	10	9	8	7	7	6	6	5	3	2	6	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	1,53%	1,28%	1,15%	1,02%	0,89%	0,89%	0,77%	0,77%	0,64%	0,38%	0,26%	0,77%	0,51%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

### **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 diciembre de 2020 el indicador muestra un 1,53% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2021 fue de un 0,51% 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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,44%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%	11,44%	11,45%	11,46%
Relación Deuda/Garantía	26,95%	26,39%	25,79%	25,22%	24,64%	24,04%	23,44%	22,82%	22,23%	21,60%	20,99%	20,39%	19,74%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28

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

La relación deuda garantía ha variado de 26,95% en diciembre de 2020 a 19,74 % en diciembre de 2021, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera.

En relación con 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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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	2.832.645	2.578.823	2.578.823	2.578.823	2.331.571	2.331.571	2.331.571	2.116.581	2.116.581	2.116.581	1.934.938	1.934.938	1.934.938
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.863.988	2.588.334	2.597.846	2.607.357	2.340.170	2.348.770	2.357.369	2.124.387	2.132.194	2.140.001	1.942.075	1.949.212	1.956.349

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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	2,55
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	2,55
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	0,89	0,95	0,92	0,89	0,95	0,92	0,90	0,95	0,92	0,88	0,93	0,89	0,85
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,03	0,97	0,95	0,92	0,97	0,95	0,93	0,96	0,94	0,91	0,95	0,92	0,89
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,88	0,81	0,75	0,76	0,79	0,80	0,74	0,77	0,77	0,75	0,77	0,74	0,73

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes y a 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 diciembre de 2021 en 0,73.-

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	54.330	58.285	51.935	54.532	54.739	55.996	49.817	52.940	54.748	51.710	48.405	50.748	47.773
Ingresos deudores morosos	22.200	25.006	17.470	19.298	16.230	21.295	13.080	19.154	16.872	13.225	16.057	18.054	19.066
Ingresos por prepago	36.451	37.330	14.466	25.197	6.043	12.172	4.928	31.743	5.869	23.022	12.500	26.327	23.915

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.162	2.948	18.740	2.923	34.110	852	22.136	6.106	12.672	10.252	6.854	6.436	8.483
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	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	2.992	0	0	250	0	0	1.220	0	0	918	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.

## **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.