

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2023 y 2022



Informe del Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. 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 sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otra Información

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Arroyo N.', with a stylized flourish at the end.

Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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	31-12-2023	31-12-2022
11.010	Disponible	284.628	315.596
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	150.367	336.646
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	150.367	336.646
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado	-	-
11.200	Otros activos circulantes	66.051	67.348
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	501.046	719.590
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	136.447	777.531
13.110	Activo securitizado largo plazo	136.447	777.531
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	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	136.447	777.531
10.000	TOTAL ACTIVOS	637.493	1.497.121
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.250	8.632
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	13.842	9.659
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.642	1.642
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	15.352	28.652
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.463	5.108
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	49.650	54.943
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	622.864	1.337.717
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	622.864	1.337.717
23.100	Reservas de excedentes anteriores	104.461	219.147
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	104.461	219.147
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(139.482)	(114.686)
23.300	Retiros de excedentes	-	-
23.400	Aportes adicionales	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(35.021)	104.461
20.000	TOTAL PASIVOS	637.493	1.497.121

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		01-01-2023	01-01-2022
INGRESOS		31-12-2023	31-12-2022
35.110	Intereses por activos securitizados	52.563	120.029
35.120	Intereses por inversiones	-	2.869
35.130	Reajustes por activos securitizados	34.801	214.417
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	547	13.468
35.100	TOTAL INGRESOS	87.911	350.783
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(51.229)	(57.598)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(32.308)	(27.960)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.877)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.372)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(7.114)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(39.455)	(81.606)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(42.045)	(230.249)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(3.763)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(53.095)	(40.048)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(229.074)	(452.587)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	1.681	(12.882)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(139.482)	(114.686)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 Álvaro 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.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización:	2023	2022
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 respectivamente.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento leasing 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 2023, ni por el periodo 2022. 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 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 11.250 (M\$ 8.632 al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	IPC	-	1.011
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.465	11.832
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(4.784)	(25.725)
Totales		1.681	(12.882)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	61	69	24.767	27.389
4 o más	10	8	36.779	26.692
Totales	71	77	61.546 (a)	54.081 (a)

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 2023 y 2022

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 218 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (298 al 31 de diciembre de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,70 % 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 al 31 de diciembre de 2023 el plazo remanente promedio de estos es 7 meses (17 al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	148.397	327.086	134.660	755.451	283.057	1.082.537	11,70
Aj. Tasa valorización	1.970	9.560	1.787	22.080	3.757	31.640	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	150.367	336.646	136.447	777.531	286.814	1.114.177	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Activos securitizados en mora (a)	61.546	54.081
Otros (b)	4.505	13.267
Totales	66.051	67.348

a) Ver detalle en Nota 5.

b) Se registran los anticipos de proveedores.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	4.812	2.193
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	11.250	8.632

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Seguro	6.279	5.083
Otros	184	23
Totales	6.463	5.106

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 2023 y 2022

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 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2023	M\$ 2022	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	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	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	17.158	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	638.216	1.366.369	nacional
Obligaciones por prepago							(15.352)	(28.652)	
Total largo plazo							622.864	1.337.717	

Los bonos serie 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 2023 y 2022

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	99.677	-	184.563	-
Revalorización de excedentes	4.784	-	24.547	-
Déficit del ejercicio	-	(139.482)	-	(109.433)
Saldo final	104.461	(139.482)	209.110	(109.433)
Saldo actualizado	-	-	219.147	(114.686)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2023	2022
Legales y notariales	(a)	(3.304)	(1.813)
Otros gastos	(a)	(49.791)	(38.234)
Totales		(53.095)	(40.047)

(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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda (a)	80	-
Ventas de viviendas (b)	-	8.929
Otros (c)	467	4.539
Totales	547	13.468

(a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m).

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

(c) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$ 2023	M\$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(24.700)	(29.716)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(27.882)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(7.114)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.372)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.877)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(32.308)	(27.960)
Totales		(94.479)	(96.921)

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	284.628	315.596
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	150.367	336.646
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	66.051	67.348
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	136.447	777.531
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	350.679	382.944
	\$REAJUSTABLES	286.814	1.114.177
TOTAL ACTIVOS		637.493	1.497.121

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.250	8.632
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	13.842	9.659
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.642
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	15.352	28.652
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.463	5.107
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	21.815	33.759
	\$REAJUSTABLES	27.835	21.183
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		49.650	54.942

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2023

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	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	638.216	4,5%	-		-		-		638.216
Obligaciones por prepago		(15.352)		-		-		-		(15.352)
Total pasivo largo plazo		622.864		-		-		-		622.864

2022

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	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.366.369	4,5%	1.366.369
Obligaciones por prepago		-		-		-		(28.652)		(28.652)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		1.337.717		1.337.717

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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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\$ 2023	M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	82.995	106.419	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	201.633	209.177	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad Securitizadora, no ha recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 02 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$201.632.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado *Acuerdo Cierre de Negocios*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 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, BSECS7C y la serie BSECS7D 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.

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	218
Saldo Insoluto Total	18.663.095	281.350
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.564	1.291
Tasa de Originacion	11,49%	11,52%
Plazo Transcurrido	9	230
Plazo Remanente	223	8
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	5,51%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aporta	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa	783	218

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	18.652.206	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.347.832	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.177.260	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	1.030.102	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	919.734	631.230	125	26	234	12	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	Terminado	BBB	Terminado
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-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	787.513	733.727	661.693	626.302	581.787	536.279	462.038	422.930	370.653	319.552	273.934	224.673	193.475
1 cuota en mora	117.027	119.455	117.542	96.830	89.692	88.037	100.545	66.442	64.345	52.977	42.492	41.057	35.833
2 cuota en mora	108.529	92.525	103.047	89.656	72.953	48.783	52.094	59.047	49.114	51.689	46.759	33.957	19.388
3 cuota en mora	27.187	27.960	29.137	26.047	22.478	31.455	13.943	18.064	17.622	14.642	10.779	14.642	17.916
4 cuota en mora	5.114	14.237	6.328	11.110	5.886	6.806	7.910	7.100	736	2.833	3.421	1.472	2.207
5 cuota en mora	3.495	-	10.706	3.090	-	-	6.475	3.569	5.555	-	-	3.127	-
6 y mas cuotas en mora(1)	27.003	21.375	15.967	21.007	22.478	16.334	15.047	16.261	18.174	20.271	18.542	14.090	12.545
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.075.868	1.009.279	944.420	874.042	795.276	727.694	658.051	593.412	526.198	461.964	395.927	333.017	281.365

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	73,20%	72,70%	70,06%	71,66%	73,16%	73,70%	70,21%	71,27%	70,44%	69,17%	69,19%	67,47%	68,76%
1 cuota en mora	10,88%	11,84%	12,45%	11,08%	11,28%	12,10%	15,28%	11,20%	12,23%	11,47%	10,73%	12,33%	12,74%
2 cuota en mora	10,09%	9,17%	10,91%	10,26%	9,17%	6,70%	7,92%	9,95%	9,33%	11,19%	11,81%	10,20%	6,89%
3 cuota en mora	2,53%	2,77%	3,09%	2,98%	2,83%	4,32%	2,12%	3,04%	3,35%	3,17%	2,72%	4,40%	6,37%
4 cuota en mora	0,48%	1,41%	0,67%	1,27%	0,74%	0,94%	1,20%	1,20%	0,14%	0,61%	0,86%	0,44%	0,78%
5 cuota en mora	0,32%	0,00%	1,13%	0,35%	0,00%	0,00%	0,98%	0,60%	1,06%	0,00%	0,00%	0,94%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,51%	2,12%	1,69%	2,40%	2,83%	2,24%	2,29%	2,74%	3,45%	4,39%	4,68%	4,23%	4,46%
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	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	221	218	212	216	214	213	205	208	202	194	175	152	147
1 cuota en mora	35	37	38	32	34	38	41	31	38	38	34	34	30
2 cuota en mora	27	26	30	28	25	17	22	26	23	28	27	27	18
3 cuota en mora	7	7	7	7	6	11	5	7	7	8	10	11	13
4 cuota en mora	1	4	2	3	2	2	3	3	1	1	1	2	2
5 cuota en mora	1	0	3	1	0	0	2	1	2	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	6	5	4	6	7	5	5	6	7	8	8	7	7
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	298	297	296	293	288	286	283	282	280	277	255	234	218

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	74,16%	73,40%	71,62%	73,72%	74,31%	74,48%	72,44%	73,76%	72,14%	70,04%	68,63%	64,96%	67,43%
1 cuota en mora	11,74%	12,46%	12,84%	10,92%	11,81%	13,29%	14,49%	10,99%	13,57%	13,72%	13,33%	14,53%	13,76%
2 cuota en mora	9,06%	8,75%	10,14%	9,56%	8,68%	5,94%	7,77%	9,22%	8,21%	10,11%	10,59%	11,54%	8,26%
3 cuota en mora	2,35%	2,36%	2,36%	2,39%	2,08%	3,85%	1,77%	2,48%	2,50%	2,89%	3,92%	4,70%	5,96%
4 cuota en mora	0,34%	1,35%	0,68%	1,02%	0,69%	0,70%	1,06%	1,06%	0,36%	0,36%	0,39%	0,85%	0,92%
5 cuota en mora	0,34%	0,00%	1,01%	0,34%	0,00%	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,43%	0,46%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,01%	1,68%	1,35%	2,05%	2,43%	1,75%	1,77%	2,13%	2,50%	2,89%	3,14%	2,99%	3,21%
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 diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 26,80% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,31%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2023 son 31,24% y 5,24% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	13.097	3.348	1.324	6.475	14.826	4.120	6.107	1.067	3.385	736	2.796	6.181	1.656
Total Prepagos	7.431	3.348	1.324	6.475	14.826	4.120	6.107	1.067	3.385	736	2.796	6.181	1.656
Prepagos Acumulados	4.622.161	4.625.509	4.626.833	4.633.308	4.648.134	4.652.255	4.658.362	4.659.428	4.662.813	4.663.549	4.666.345	4.672.525	4.674.181

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%
Total Prepagos	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%
Prepagos Acumulados	24,77%	24,78%	24,79%	24,83%	24,91%	24,93%	24,96%	24,97%	24,98%	24,99%	25,00%	25,04%	25,05%

I.4.2 Activos prepagados en relación con el número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	1	1	3	5	2	3	1	2	3	3	6	3
Total Prepagos	2	1	1	3	5	2	3	1	2	3	3	6	3
Prepagos Acumulados	297	298	299	302	307	309	312	313	315	318	321	327	330

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%
Total Prepagos	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%
Prepagos Acumulados	37,93%	38,06%	38,19%	38,57%	39,21%	39,46%	39,85%	39,97%	40,23%	40,61%	41,00%	41,76%	42,15%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Cierre
Tasa de Originacion	10,74%	10,65%	12,88%	11,92%	11,56%	11,32%	12,46%	10,79%	10,75%	11,51%	11,23%	11,43%	11,60%
Plazo Transcurrido	221	227	230	227	224	229	225	235	232	228	234	234	235
Plazo Remanente	17	11	8	11	14	9	13	3	6	10	3	4	3

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

A diciembre de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 24,77% y el de diciembre 2023 un 25,05% teniendo una variación al alza de un 0,28% 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-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	90.098	53.191	49.922	46.623	43.296	35.167	32.386	29.581	26.750	22.593	20.096	14.421	14.918
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	0,48%	0,29%	0,27%	0,25%	0,23%	0,19%	0,17%	0,16%	0,14%	0,12%	0,11%	0,08%	0,08%
Activos en Proceso de Liquidacion (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%	0,00%
Activos Liquidados	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	22	13	13	13	13	11	11	11	11	10	10	8	8
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	2,81%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,28%	1,28%	1,02%	1,02%
Activos en Proceso de Liquidacion (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%	0,00%
Activos Liquidados	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%

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 2022 el indicador muestra un 0,48% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2023 fue de un 0,08% 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-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,48%	11,49%	11,49%	11,49%	11,49%	11,49%	11,48%	11,49%	11,50%	11,51%	11,52%	11,52%	11,52%
Relación Deuda/Garantía	11,91%	11,22%	10,53%	9,83%	9,09%	8,38%	7,64%	6,92%	6,20%	5,51%	5,19%	4,77%	4,33%
Plazo Transcurrido	221	222	223	224	225	225	226	227	228	228	229	229	230
Plazo Remanente	17	16	15	14	13	13	12	11	10	10	9	9	8

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 11,91% en diciembre de 2022 a 5,51 % en diciembre de 2023, 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-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	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	TERMINADO												
Saldo Insoluto Total	1.351.159	1.157.175	1.157.175	1.157.175	926.233	926.233	926.233	755.758	755.758	755.758	631.230	631.230	631.230
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	1.400.119	1.161.441	1.165.709	1.169.977	929.662	933.078	936.495	758.551	761.339	764.126	633.560	635.888	638.216

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A									
Razón Activos/Pasivos Total	0,80	0,87	0,82	0,76	0,86	0,79	0,71	0,79	0,70	0,61	0,63	0,53	0,45
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,82	0,88	0,83	0,77	0,88	0,81	0,74	0,80	0,71	0,63	0,64	0,54	0,47
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,60	0,65	0,59	0,56	0,65	0,60	0,53	0,57	0,50	0,44	0,44	0,37	0,33

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 diciembre de 2023 en 0,33. 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-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	MES Cierre 2023
Ingresos deudores al día	50.396	46.711	40.483	47.360	46.188	46.304	42.421	44.538	44.917	36.703	42.477	36.043	31.955
Ingresos deudores morosos	22.489	23.896	21.619	28.042	23.530	25.596	20.702	23.812	23.236	22.368	27.318	21.111	20.504
Ingresos por prepago	4.997	8.137	3.894	5.936	16.587	4.101	5.321	1.110	3.397	158	3.160	2.394	6.356

I.10.2 Egresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	MES Cierre 2023
Gastos	13.337	8.093	24.916	1.871	28.525	2.687	18.455	9.738	9.641	14.971	15.129	5.614	12.053
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	946	0	0	312	0	0	684	0	0	321	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

En este patrimonio no existen excedentes que informar al periodo.

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 420

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.