

Estados Financieros Intermedios

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

Santiago, Chile
30 de junio de 2024 y 2023

Informe de Revisión del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securitizadora Security S.A.

Resultado de la revisión sobre la información financiera intermedia

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2024, y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios (conjuntamente referida como información financiera intermedia).

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

Base para los resultados de la revisión intermedia

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera intermedia como un todo. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera intermedia

La Administración de Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Otros asuntos – Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023

Con fecha 19 de febrero de 2024 emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2021 de Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 12 de agosto 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	30-06-2024	30-06-2023
11.010	Disponible		136.937	262.015
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		70.377	570.505
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		70.377	570.505
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		57.920	62.612
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		265.234	895.132
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		-	119.150
13.110	Activo securitizado largo plazo		-	119.150
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		-	119.150
10.000	TOTAL ACTIVOS		265.234	1.014.282
	PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2024	30-06-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.356	10.827
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.216	5.215
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		923	854
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		559	559
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.677	1.676
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		25.882	28.719
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.289	3.704
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		42.902	51.554
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		324.782	927.623
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		324.782	927.623
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(35.686)	106.462
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(35.686)	106.462
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(66.764)	(71.357)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(102.450)	35.105
20.000	TOTAL PASIVOS		265.234	1.014.282

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		01-01-2024	01-01-2023
INGRESOS		30-06-2024	30-06-2023
35.110	Intereses por activos securitizados	8.733	34.664
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	3.277	26.908
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	-	476
35.100	TOTAL INGRESOS	12.010	62.048
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(21.455)	(26.810)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.504)	(17.858)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(940)	(860)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.132)	(1.139)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.396)	(3.418)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(8.875)	(23.961)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(8.271)	(29.614)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(449)	(493)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(21.698)	(28.339)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(80.720)	(132.492)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	1.946	(913)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(66.764)	(71.357)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

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.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,1%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización:	2024	2023
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,6

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

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 37.571,86 y \$ 36.089,48 al 30 de junio de 2024 y 2023, 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 30 de junio de 2024 y 2023 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 30 de junio de 2024, ni por el periodo 2023. 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 intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 7.356 (M\$ 10.827 al 30 de junio de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2024 y 2023 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 intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2024	M\$ 2023
Activos no monetarios	IPC	-	-
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.281	1.785
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	665	(2.698)
Totales		1.946	(913)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	29	68	11.428	25.997
4 o más	12	10	44.340	33.995
Totales	41	78	55.768 (a)	59.992 (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 intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 104 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2024 (286 al 30 de junio de 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,71 % 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 30 de junio de 2024 el plazo remanente promedio de estos es 4 meses (12 al 30 de junio de 2023).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	69.955	559.272	-	116.804	69.955	676.076	11,71
Aj. Tasa valorización	422	11.233	-	2.346	422	13.579	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	70.377	570.505	-	119.150	70.377	689.655	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Activos securitizados en mora (a)	55.768	59.992
Otros (b)	2.152	2.620
Totales	57.920	62.612

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 intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2024	M\$ 2023
Administración primaria (a)	781	4.252
Administración maestra (b)	6.575	6.575
Totales	7.356	10.827

- (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 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2024	M\$ 2023
Seguro	1.289	3.700
Otros	-	4
Totales	1.289	3.704

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc. Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par pago amortiz.	M\$ 2024	M\$ 2023	Coloc. en Chile o en el extranjero
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	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	9.231	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	350.664	956.342	nacional
Obligaciones por prepago								(25.882)	(28.719)	
Total largo plazo								324.782	927.623	

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 intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2024 y 2023, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2024 M\$		2023 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(35.021)	-	99.677	-
Revalorización de excedentes	(665)	-	2.592	-
Déficit del ejercicio	-	(66.764)	-	(68.548)
Saldo final	(35.686)	(66.764)	102.269	(68.548)
Saldo actualizado	-	-	106.462	(71.357)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$ 2024	M\$ 2023
Legales y notariales	(a) (2.425)	(1.744)
Otros gastos	(a) (19.273)	(26.595)
Totales	(21.698)	(28.339)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2024	M\$ 2023
Otros	-	476
Totales	-	476

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 30 de junio de 2024 y 2023, es el siguiente:

		M\$ 2024	M\$ 2023
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(8.140)	(13.415)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(13.315)	(13.395)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.396)	(3.418)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.132)	(1.139)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(940)	(860)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.504)	(17.858)
Totales		(41.427)	(50.085)

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

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 17 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de junio de 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2024 y 2023, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

		M\$	M\$
RUBRO	MONEDA	2024	2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	136.937	262.015
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	70.377	570.505
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	57.920	62.612
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	-	119.150
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	194.857	324.627
	\$REAJUSTABLES	70.377	689.655
TOTAL ACTIVOS		265.234	1.014.282

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.356	10.827
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.216	5.215
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	923	854
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	559	559
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.677	1.676
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	25.882	28.719
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.289	3.704
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	27.171	32.423
	\$REAJUSTABLES	15.731	19.131
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		42.902	51.554

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.	
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	350.664	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%
Obligaciones por prepago		(25.882)	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		324.782	-	-	-	-	-	-	-

2023									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.	
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	956.342	4,5%	-	-	-	-	-	0,0%
Obligaciones por prepago		(28.719)	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		927.623	-	-	-	-	-	-	-

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 intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

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\$ 2024	M\$ 2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	66.793	77.440	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70.144	184.575	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 30 de junio de 2024 y 2023, 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

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Securitizadora Security 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2024 y 2023

Nota 24 - Hechos Relevantes (Continuación)

Con fecha 10 de abril de 2024, el directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan aproximadamente 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., un contrato denominado Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión ("Promesa"), 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 las autorizaciones de los reguladores correspondientes.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha, 22 de abril de 2024, 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 2023, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley, Alberto Oviedo Obrador, Juan Pablo Cofré Dougnac y Rodrigo Guzman Leyton, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2024 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoria y Asesorías Ltda.

Nota 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$70.143.

A juicio de la Administración entre 1 de julio de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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	104
Saldo Insoluto Total	19.060.054	69.535
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	28.150	929
Tasa de Origenación	11,49%	11,46%
Plazo Transcurrido	9	234
Plazo Remanente	223	4
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	3,32%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa	783	104

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	19.048.933	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.419.039	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.202.300	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	1.052.012	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	939.297	346.843	125	20	234	3	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	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Al día	471.865	431.926	378.536	326.349	279.760	229.451	197.590	156.299	129.811	107.380	78.450	58.086	42.757
1 cuota en mora	102.684	67.855	65.713	54.103	43.395	41.930	36.595	29.757	18.899	10.144	15.893	14.878	10.483
2 cuota en mora	53.202	60.303	50.158	52.788	47.754	34.679	19.800	23.933	20.514	14.691	10.144	8.191	7.853
3 cuota en mora	14.240	18.448	17.997	14.954	11.009	14.954	18.297	10.032	9.844	11.572	7.552	4.584	1.465
4 cuota en mora	8.078	7.251	751	2.893	3.494	1.503	2.254	4.358	1.803	3.607	2.217	1.090	1.691
5 cuota en mora	6.613	3.644	5.673	-	-	3.194	-	1.991	2.818	-	1.165	1.165	-
6 y mas cuotas en mora(1)	15.367	16.607	18.560	20.702	18.936	14.390	12.812	10.407	9.506	8.792	7.026	6.725	5.298
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	672.048	606.034	537.390	471.790	404.348	340.100	287.350	236.778	193.195	156.186	122.447	94.719	69.546

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

Morosidad en términos Porcentuales

[illegible]

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEEE
Al día	205	208	202	194	175	152	147	126	111	102	84	77	63
1 cuota en mora	41	31	38	38	34	34	30	27	21	15	17	15	14
2 cuota en mora	22	26	23	28	27	27	18	20	15	17	11	11	10
3 cuota en mora	5	7	7	8	10	11	13	8	11	10	8	5	5
4 cuota en mora	3	3	1	1	1	2	2	3	2	3	2	3	4
5 cuota en mora	2	1	2	0	0	1	1	2	3	0	1	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	5	6	7	8	8	7	7	7	8	9	8	9	8
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	283	282	280	277	255	234	218	193	171	156	131	121	104

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Al día	72,44%	73,76%	72,14%	70,04%	68,63%	64,96%	67,43%	65,28%	64,91%	65,38%	64,12%	63,64%	60,58%
1 cuota en mora	14,49%	10,99%	13,57%	13,72%	13,33%	14,53%	13,76%	13,99%	12,28%	9,62%	12,98%	12,40%	13,46%
2 cuota en mora	7,77%	9,22%	8,21%	10,11%	10,59%	11,54%	8,26%	10,36%	8,77%	10,90%	8,40%	9,09%	9,62%
3 cuota en mora	1,77%	2,48%	2,50%	2,89%	3,92%	4,70%	5,96%	4,15%	6,43%	6,41%	6,11%	4,13%	4,81%
4 cuota en mora	1,06%	1,06%	0,36%	0,36%	0,39%	0,85%	0,92%	1,55%	1,17%	1,92%	1,53%	2,48%	3,85%
5 cuota en mora	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,43%	0,46%	1,04%	1,75%	0,00%	0,76%	0,83%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,77%	2,13%	2,50%	2,89%	3,14%	2,99%	3,21%	3,63%	4,68%	5,77%	6,11%	7,44%	7,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2023, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 29,79% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,47%. Los mismos indicadores al cierre de junio de 2024 son 38,52% y 10,04% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	6.237	1.090	3.457	751	2.855	6.312	1.691	4.471	3.457	1.728	2.555	526	301
Total Prepagos	6.237	1.090	3.457	751	2.855	6.312	1.691	4.471	3.457	1.728	2.555	526	301
Prepagos Acumulados	4.757.444	4.758.533	4.761.990	4.762.741	4.765.597	4.771.909	4.773.600	4.778.071	4.781.527	4.783.256	4.785.810	4.786.336	4.786.637

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%	0,02%	0,02%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%	0,02%	0,02%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	24,96%	24,97%	24,98%	24,99%	25,00%	25,04%	25,05%	25,07%	25,09%	25,10%	25,11%	25,11%	25,11%

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	1	2	3	3	6	3	8	4	3	5	1	2
Total Prepagos	3	1	2	3	3	6	3	8	4	3	5	1	2
Prepagos Acumulados	312	313	315	318	321	327	330	338	342	345	350	351	353

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

Prepago	Numero de Activos												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%	1,02%	0,51%	0,38%	0,64%	0,13%	0,26%
Total Prepagos	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%	1,02%	0,51%	0,38%	0,64%	0,13%	0,26%
Prepagos Acumulados	39,85%	39,97%	40,23%	40,61%	41,00%	41,76%	42,15%	43,17%	43,68%	44,06%	44,70%	44,83%	45,08%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	12,46%	10,79%	10,75%	11,51%	11,23%	11,43%	11,60%	11,41%	10,92%	12,74%	11,12%	10,77%	12,93%
Plazo Transcurrido	225	235	232	228	234	234	235	233	233	233	234	236	237
Plazo Remanente	13	3	6	10	3	4	3	5	5	5	4	2	1

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

A junio de 2023 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 24,96% y el de junio 2024 un 25,11% teniendo una variación al alza de un 0,15% 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												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	33.075	30.210	27.319	23.074	20.524	14.728	15.235	13.404	11.780	8.041	8.337	6.984	5.619
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038	2.795.038

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Activos en Proceso Judicial	0,17%	0,16%	0,14%	0,12%	0,11%	0,08%	0,08%	0,07%	0,06%	0,04%	0,04%	0,04%	0,03%
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												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Activos en Proceso Judicial	11	11	11	10	10	8	8	8	8	7	9	9	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 %												
	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,40%	1,40%	1,40%	1,28%	1,28%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	0,89%	1,15%	1,15%	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 junio de 2023 el indicador muestra un 0,17% de casos en proceso judicial, y en junio de 2024 fue de un 0,03% respecto a la cartera vigente. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Tasa Activos	11,48%	11,49%	11,50%	11,51%	11,52%	11,52%	11,52%	11,52%	11,51%	11,48%	11,48%	11,48%	11,46%
Relación Deuda/Garantía	7,64%	6,92%	6,20%	5,51%	5,19%	4,77%	4,33%	4,06%	3,73%	3,32%	3,11%	2,61%	2,24%
Plazo Transcurrido	226	227	228	228	229	229	230	231	231	232	233	233	234
Plazo Remanente	12	11	10	10	9	9	8	7	7	6	5	5	4

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 7,64% en junio de 2023 a 2,24 % en junio de 2024, 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

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
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	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	9.231	9.231	9.231
Saldo Insoluto Total	945.934	771.832	771.832	771.832	644.656	644.656	644.656	445.961	445.961	445.961	346.843	346.843	346.843
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	956.414	774.685	777.532	780.379	647.036	649.413	651.791	447.623	449.268	450.913	348.105	349.384	350.664

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,55	2,55	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,71	0,79	0,70	0,61	0,63	0,53	0,45	0,53	0,43	0,35	0,35	0,27	0,20
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,74	0,80	0,71	0,63	0,64	0,54	0,47	0,57	0,48	0,40	0,42	0,35	0,28
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,53	0,57	0,50	0,44	0,44	0,37	0,33	0,39	0,34	0,29	0,30	0,24	0,20

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes. En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a junio de 2024 en 0,20. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 420

mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	43.323	45.485	45.872	37.484	43.381	36.810	32.635	29.928	25.554	22.607	19.706	18.093	13.739
Ingresos deudores morosos	21.142	24.319	23.730	22.843	27.899	21.560	20.940	19.359	16.227	13.683	20.983	12.579	10.666
Ingresos por prepagos	5.434	1.133	3.469	162	3.227	2.445	6.491	2.245	3.629	2.780	808	2.923	146

I.10.2 Egresos

	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	Mes Cierre EEFF
Gastos	18.847	9.945	9.846	15.290	15.451	5.733	12.309	16.915	20.708	2.765	24.368	7.756	11.463
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	698	0	0	327	0	0	458	0	0	160	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.

I.13 Otros

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