

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

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

| <b>ACTIVOS</b> |   | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-03-2021</b> | <b>31-03-2020</b> |
|----------------|---|------------------------|-------------------|-------------------|
| 11.010         | Disponible  |                        | 360.404           | 345.571           |
| 11.020         | Valores negociables   |                        | -                 | -                 |
| 11.100         | Activo securitizado (corto plazo)                               |                        | 323.930           | 361.802           |
| 11.110         | Activo securitizado (corto plazo)                               |                        | 323.930           | 361.802           |
| 11.120         | Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r                |                        | -                 | -                 |
| 11.200         | Otros activos circulantes                                       |                        | 66.078            | 63.180            |
| <b>11.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>                                |                        | <b>750.412</b>    | <b>770.553</b>    |
| 13.100         | Activo securitizado (largo plazo)                               |                        | 1.993.806         | 2.933.056         |
| 13.110         | Activo securitizado largo plazo                                 |                        | 1.993.806         | 2.933.056         |
| 13.120         | Provisiones (largo plazo) activo securitizado (r                |                        | -                 | -                 |
| 13.140         | Menor valor en colocación de títulos de deuda                   |                        | -                 | -                 |
| 13.150         | Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)           |                        | -                 | -                 |
| 13.160         | Gastos de colocación  |                        | -                 | -                 |
| 13.170         | Otros activos   |                        | -                 | -                 |
| <b>13.000</b>  | <b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>                                      |                        | <b>1.993.806</b>  | <b>2.933.056</b>  |
| <b>10.000</b>  | <b>TOTAL ACTIVOS</b>  |                        | <b>2.744.218</b>  | <b>3.703.609</b>  |
| <b>PASIVOS</b> |   | <b>Antecedentes al</b> | <b>31-03-2021</b> | <b>31-03-2020</b> |
| 21.010         | Remuneración por pagar por administración y custodia            |                        | 9.330             | 12.004            |
| 21.015         | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo              |                        | -                 | 11.146            |
| 21.020         | Remuneración por pagar por auditoria externa                    |                        | 325               | 315               |
| 21.025         | Remuneración por pagar al banco pagador                         |                        | 437               | 436               |
| 21.030         | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos      |                        | 1.312             | 1.311             |
| 21.040         | Excedentes por pagar  |                        | -                 | -                 |
| 21.050         | Obligaciones por prepagos                                       |                        | 93.586            | 26.754            |
| 21.060         | Obligaciones por saldo precios (corto plazo)                    |                        | -                 | -                 |
| 21.070         | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)            |                        | -                 | -                 |
| 21.080         | Otros acreedores (corto plazo)                                  |                        | 9.393             | 8.826             |
| 21.090         | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla: |                        | -                 | -                 |
| <b>21.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>                                |                        | <b>114.383</b>    | <b>60.792</b>     |
| 22.010         | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)  |                        | 2.379.417         | 3.364.135         |
| 22.020         | Obligaciones por saldo precio (largo plazo)                     |                        | -                 | -                 |
| 22.030         | Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)            |                        | -                 | -                 |
| 22.040         | Otros acreedores (largo plazo)                                  |                        | -                 | -                 |
| <b>22.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>                              |                        | <b>2.379.417</b>  | <b>3.364.135</b>  |
| 23.100         | Reservas de excedentes anteriores                               |                        | 253.211           | 283.328           |
| 23.110         | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior                  |                        | 253.211           | 283.328           |
| 23.120         | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an                  |                        | -                 | -                 |
| 23.200         | Excedentes del ejercicio (déficit)                              |                        | (2.793)           | (4.646)           |
| 23.300         | Retiros de excedentes (menos)                                   |                        | -                 | -                 |
| 23.400         | Aportes adicionales (más)                                       |                        | -                 | -                 |
| <b>23.000</b>  | <b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>                     |                        | <b>250.418</b>    | <b>278.682</b>    |
| <b>20.000</b>  | <b>TOTAL PASIVOS</b>  |                        | <b>2.744.218</b>  | <b>3.703.609</b>  |

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

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

|                 |  | Para el ejercicio comprendido entre | 01-01-2021      | 01-01-2020      |
|-----------------|--|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                 |  |                                     | 31-03-2021      | 31-03-2020      |
| <b>INGRESOS</b> |  |                                     |                 |                 |
| 35.110          | Intereses por activos securitizados                        |                                     | 49.877          | 59.096          |
| 35.120          | Intereses por inversiones                                  |                                     | -               | -               |
| 35.130          | Reajustes por activos securitizados                        |                                     | 27.456          | 34.469          |
| 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   |                                     | -               | -               |
| 35.100          | <b>TOTAL INGRESOS</b>                                      |                                     | <b>77.333</b>   | <b>93.565</b>   |
| <b>GASTOS</b>   |  |                                     |                 |                 |
| 35.210          | Remuneración por administración y custodia de los activos  |                                     | (11.599)        | (12.093)        |
| 35.215          | Remuneración por clasificación de riesgo                   |                                     | (4.310)         | (5.243)         |
| 35.220          | Remuneración por auditoría externa                         |                                     | (327)           | (317)           |
| 35.225          | Remuneración banco pagador                                 |                                     | (440)           | (439)           |
| 35.230          | Remuneración por representante de tenedores de bonos       |                                     | (1.322)         | (1.319)         |
| 35.235          | Intereses por títulos de deuda de securitización           |                                     | (27.290)        | (37.345)        |
| 35.240          | Reajuste por títulos de deuda de securitización            |                                     | (27.211)        | (34.033)        |
| 35.250          | Provisiones sobre activos securitizados                    |                                     | -               | -               |
| 35.260          | Provisiones sobre inversiones                              |                                     | -               | -               |
| 35.270          | Pérdidas en liquidación de garantías                       |                                     | (4.937)         | (2.616)         |
| 35.280          | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda |                                     | -               | -               |
| 35.285          | Amortización gastos de colocación de títulos               |                                     | -               | -               |
| 35.290          | Otros gastos   |                                     | 287             | (1.744)         |
| 35.200          | <b>TOTAL DE GASTOS</b>                                     |                                     | <b>(77.149)</b> | <b>(95.149)</b> |
| 35.300          | Resultado neto por corrección monetaria                    |                                     | (2.977)         | (3.062)         |
| 23.200          | <b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>                               |                                     | <b>(2.793)</b>  | <b>(4.646)</b>  |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

| <b>Porcentajes de actualización:</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>%</b>    | <b>%</b>    |
| Variación índice de precios al consumidor | 1,2         | 1,1         |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.394,77 y \$28.597,46, Al 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, Al 31 de marzo de 2021 y 2020 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021, ni por el ejercicio 2020. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$9.330 (M\$12.004 al 31 de marzo de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados Al 31 de marzo de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

| Detalle                         | Indice de reajustabilidad | M\$     |         |
|---------------------------------|---------------------------|---------|---------|
|                                 |                           | 2021    | 2020    |
| Activos no monetarios           | UF                        | -       | -       |
| Pasivo no monetarios            | UF                        | -       | -       |
| Cuentas de resultados           | IPC                       | 25      | 19      |
| Beneficios (Déficit) acumulados | IPC                       | (3.002) | (3.081) |
| Totales                         |                           | (2.977) | (3.062) |

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas  | Número de arrendatarios |        | Monto M\$ |        |
|---------|-------------------------|--------|-----------|--------|
|         | 2021                    | 2020   | 2021      | 2020   |
| 1 a 3   | 55                      | 122    | 20.063    | 40.360 |
| 4 o más | 5                       | 16     | 15.089    | 21.123 |
| Totales | 60                      | 138(a) | 35.152    | 61.484 |

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 marzo de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 351 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2021 (393 al 31 de marzo 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,67% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 37 meses (52 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

|                             | Corto Plazo    |                | Largo plazo      |                  | Total cartera    |                  | Tasa<br>Transferencia<br>% |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------|
|                             | M\$            |                | M\$              |                  | M\$              |                  |                            |
|                             | 2021           | 2020           | 2021             | 2020             | 2021             | 2020             |                            |
| Valor par                   | 304.583        | 334.027        | 1.874.720        | 2.707.886        | 2.179.303        | 3.041.913        | 11,68                      |
| Aj. Tasa valorización       | 19.347         | 27.775         | 119.086          | 225.170          | 138.433          | 252.945          | 6,88                       |
| Prov. Activos securitizados | -              | -              | -                | -                | -                | -                |                            |
| <b>Totales</b>              | <b>323.930</b> | <b>361.802</b> | <b>1.993.806</b> | <b>2.933.056</b> | <b>2.317.736</b> | <b>3.294.858</b> |                            |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 7 - Otros Activos Circulantes**

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

| Concepto                               | M\$           |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2021          | 2020          |
| Bienes recuperados por leasing (a)     | -             | -             |
| Activos securitizados en mora (b)      | 35.152        | 61.484        |
| Cuenta por cobrar término de contratos | -             | -             |
| Otros                                  | 30.926        | 1.696         |
| <b>Totales</b>                         | <b>66.078</b> | <b>63.180</b> |

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

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

| Concepto                    | M\$          |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|
|                             | 2021         | 2020          |
| Administración primaria (a) | 4.186        | 6.860         |
| Administración maestra (b)  | 5.144        | 5.144         |
| <b>Totales</b>              | <b>9.330</b> | <b>12.004</b> |

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

**Nota 9 - Otros Acreedores**

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

| Concepto           | M\$          |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 2021         | 2020         |
| Facturas por pagar | -            | -            |
| Seguro             | 9.393        | 5.982        |
| Otros              | -            | 2.844        |
| <b>Totales</b>     | <b>9.393</b> | <b>8.826</b> |

**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 marzo de 2021 y 2020

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

| Número de<br>Insc.Inst.   | Serie    | Monto<br>Nominal<br>Vigente | Unidad<br>de reaj. | Tasa<br>de interes | Plazo<br>final | Periodicidad  |                 | Valor par   |             | Coloc.en<br>Chile o en el<br>extranjero |
|---------------------------|----------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|---|
|                           |          |                             |                    |                    |                | plazo<br>int. | pago<br>amoritz | M\$<br>2021 | M\$<br>2020 |   |
| 420-23-06-05              | BSECS-7A |                             | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim.         | trim.           | -           | -           | nacional                                |
| 420-23-06-05              | BSECS-7B |                             | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim.         | trim.           | -           | -           | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |          |                             |                    |                    |                |               |                 | -           | -           |   |
| Total porción corto plazo |          |                             |                    |                    |                |               |                 | -           | -           |   |
| Bonos largo plazo         |          |                             |                    |                    |                |               |                 |             |             |   |
| 420-23-06-05              | BSECS-7A |                             | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim          | Trim            | -           | -           | nacional                                |
| 420-23-06-05              | BSECS-7B | 46.525                      | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim          | Trim            | -           | -           | nacional                                |
| 420-23-06-05              | BSECS-7C | 51.287                      | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim          | Trim            | -           | 375.495     | nacional                                |
| 420-23-06-05              | BSECS-7D | 45.792                      | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim          | Trim            | 986.824     | 1.593.029   | nacional                                |
| 420-23-06-05              | BSECS-7E | 127.554                     | UF                 | 4,5%               | 01-10-2024     | Trim          | Trim            | 1.486.179   | 1.422.361   | nacional                                |
| Obligaciones por prepago  |          |                             |                    |                    |                |               |                 | (93.586)    | (26.750)    |   |
| Total largo plazo         |          |                             |                    |                    |                |               |                 | 2.379.417   | 3.364.135   |   |

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

**Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, 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 marzo de 2021 y 2020

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

| RUBRO                        | 2021                         |                                 | 2020                         |                                 |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                              | M\$<br>Déficit<br>Acumulados | M\$<br>Déficit<br>del Ejercicio | M\$<br>Déficit<br>Acumulados | M\$<br>Déficit<br>del Ejercicio |
| Saldo inicial                | 250.209                      | -                               | 272.613                      | -                               |
| Revalorización de excedentes | 3.002                        | -                               | 2.998                        | -                               |
| Déficit del ejercicio        | -                            | (2.793)                         | -                            | (4.520)                         |
| Saldo final                  | 253.211                      | (2.793)                         | 275.611                      | (4.520)                         |
| Saldo actualizado            | -                            | -                               | 283.328                      | (4.646)                         |

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

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

| Detalle                  | M\$   |         |
|--------------------------|-------|---------|
|                          | 2021  | 2020    |
| Legales y notariales (a) | 783   | (1.428) |
| Seguros (a)              | -     | -       |
| Bienes recuperados (b)   | -     | -       |
| Otros gastos (a)         | (496) | (311)   |
| Totales                  | 287   | (1.744) |

(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 marzo de 2021 y 2020, este rubro no registra movimiento.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

El detalle Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

| Gastos devengados                               | M\$             |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 2021            | 2020            |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) (6.413)     | (6.916)         |
| Remuneración administración maestra del activo  | (2) (5.186)     | (5.177)         |
| Remuneración representante tenedores de bonos   | (3) (1.322)     | (1.319)         |
| Remuneración banco pagador                      | (4) (440)       | (439)           |
| Remuneración por auditoría externa              | (5) (327)       | (317)           |
| Remuneración por clasificación de riesgo        | (6) (4.310)     | (5.243)         |
| <b>Totales</b>                                  | <b>(17.998)</b> | <b>(19.411)</b> |

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 17 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

| <b>ACTIVOS</b>                          |                   |                  |                  |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| RUBRO                                   | MONEDA            | M\$              |                  |
|   |                   | 2021             | 2020             |
| <b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>              |                   |                  |                  |
| DISPONIBLE                              | \$NO REAJUSTABLES | 360.404          | 345.571          |
| VALORES NEGOCIABLES                     | \$NO REAJUSTABLES | -                | -                |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 323.930          | 361.802          |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO   | \$NO REAJUSTABLES | -                | -                |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo) | \$NO REAJUSTABLES | 66.078           | 63.180           |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                    |                   |                  |                  |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)     | \$REAJUSTABLES    | 1.993.806        | 2.933.056        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                    |                   |                  |                  |
|   | \$NO REAJUSTABLES | 426.482          | 408.751          |
|   | \$REAJUSTABLES    | 2.317.736        | 3.294.858        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                    |                   | <b>2.744.218</b> | <b>3.703.609</b> |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**b) Pasivos circulantes**

**PASIVOS**

| RUBRO  | MONEDA            | M\$     |        |
|--|-------------------|---------|--------|
|  |                   | 2021    | 2020   |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA          | \$REAJUSTABLES    | 9.330   | 12.004 |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO            | \$REAJUSTABLES    | -       | 11.146 |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA                  | \$REAJUSTABLES    | 325     | 315    |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR                      | \$REAJUSTABLES    | 437     | 436    |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS     | \$REAJUSTABLES    | 1.312   | 1.311  |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS                          | \$NO REAJUSTABLES | 93.586  | 26.754 |
| OTROS ACREEDORES                                   | \$NO REAJUSTABLES | 9.393   | 8.826  |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES    | -       | -      |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   |         |        |
|  | \$NO REAJUSTABLES | 102.979 | 35.580 |
|  | \$REAJUSTABLES    | 11.404  | 25.212 |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES                          |                   | 114.383 | 60.792 |

**c) Pasivos largo plazo**

2021

| RUBRO                     | MONEDA            | 1 a 3 años |                       | 3 a 5 años |                       | 5 a 10 años |                       | más de 10 años |                       | Totales   |
|---------------------------|-------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------|
|                           |                   | Monto M\$  | Tasa int. prom. anual | Monto M\$  | Tasa int. prom. anual | Monto M\$   | Tasa int. prom. anual | Monto M\$      | Tasa int. prom. anual |           |
| Bonos BSECS-7A            | \$REAJUSTABLES    | -          | 4,5%                  | -          | 4,5%                  | -           | 4,5%                  | -              | 4,5%                  | -         |
| Bonos BSECS-7B            | \$REAJUSTABLES    | -          | 4,5%                  | -          | 4,5%                  | -           | 4,5%                  | -              | 4,5%                  | -         |
| Bonos BSECS-7C            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | -              | 4,5%                  | -         |
| Bonos BSECS-7D            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 986.824        | 4,5%                  | 986.824   |
| Bonos BSECS-7E            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 1.486.179      | 4,5%                  | 1.486.179 |
| Obligaciones por prepagos | \$NO REAJUSTABLES | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | (93.586)       | 4,5%                  | (93.586)  |
| Total pasivo largo plazo  |                   | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 2.379.417      |                       | 2.379.417 |

2020

| RUBRO                     | MONEDA            | 1 a 3 años |                       | 3 a 5 años |                       | 5 a 10 años |                       | más de 10 años |                       | Totales   |
|---------------------------|-------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------|
|                           |                   | Monto M\$  | Tasa int. prom. anual | Monto M\$  | Tasa int. prom. anual | Monto M\$   | Tasa int. prom. anual | Monto M\$      | Tasa int. prom. anual |           |
| Bonos BSECS-7A            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | -              | -                     | -         |
| Bonos BSECS-7B            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | -              | -                     | -         |
| Bonos BSECS-7C            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 375.495        | 4,5%                  | 375.495   |
| Bonos BSECS-7D            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 1.593.029      | 4,5%                  | 1.593.029 |
| Bonos BSECS-7E            | \$REAJUSTABLES    | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 1.422.361      | 4,5%                  | 1.422.361 |
| Obligaciones por prepagos | \$NO REAJUSTABLES | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | (26.750)       | 4,5%                  | (26.750)  |
| Total pasivo largo plazo  |                   | -          | -                     | -          | -                     | -           | -                     | 3.364.135      |                       | 3.364.135 |

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 21 - Ingresos Netos de Caja**

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

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero.

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

| Instrumento      | Originador     | Clasificación de riesgo<br>1 | Clasificación | Clasificación<br>de riesgo 2 | Clasificación | Valor<br>Contable | Valor<br>Contable | Cumplimiento |
|------------------|----------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------|
|                  |                |                              |               |                              |               | M\$<br>2021       | M\$<br>2020       |              |
| Cuenta corriente | Banco Security | No aplica                    | No aplica     | No aplica                    | No aplica     | 98.787            | 95.173            | Cumple       |
| Cuenta corriente | Banco de Chile | No aplica                    | No aplica     | No aplica                    | No aplica     | 261.616           | 250.398           | Cumple       |

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 23 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 24 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrolló campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 26 - Hechos Posteriores**

El 1 de abril de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$261584.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2021.

A juicio de la Administración entre el 1 de Abril de 2021 y la fecha de emisión (30 de abril) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 7**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

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

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

|                                    | Inicio     | Actual    |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos                  | 783        | 351       |
| Saldo Insoluto Total               | 14.911.849 | 2.166.220 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado  | 22.024     | 6.782     |
| Tasa de Originación                | 11,49%     | 11,45%    |
| Plazo Transcurrido                 | 9          | 201       |
| Plazo Remanente                    | 223        | 37        |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 84,16%     | 26,95%    |

## I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador              | Tipo de Activo Aportado                                      | Numero de activos aportados |                |
|-------------------------|--|-----------------------------|----------------|
|                         |  | Periodo Inicial             | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 783                         | 351            |
|                         |  |                             |                |

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 | 14.903.148     | Terminado | 1014            | Terminado | 234                     | Terminado | 4,50%        |
| BSECS-7B | 2.674.924      | Terminado | 182             | Terminado | 234                     | Terminado | 4,50%        |
| BSECS-7C | 940.633        | Terminado | 160             | Terminado | 234                     | Terminado | 4,50%        |
| BSECS-7D | 823.054        | 976.024   | 140             | 133       | 234                     | 45        | 4,50%        |
| BSECS-7E | 734.869        | 1.469.915 | 125             | 125       | 234                     | 45        | 4,50%        |

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad                 | Saldo Insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                           | mar-20         | abr-20    | may-20    | jun-20    | jul-20    | ago-20    | sept-20   | oct-20    | nov-20    | dic-20    | ene-21    | feb-21    |                    |
| Al día                    | 1.914.805      | 1.894.111 | 1.939.085 | 1.947.727 | 1.892.729 | 2.117.158 | 2.051.755 | 2.023.271 | 1.975.652 | 1.974.652 | 1.923.212 | 1.768.007 | 1.766.185          |
| 1 cuota en mora           | 502.651        | 440.040   | 370.668   | 295.035   | 267.728   | 222.959   | 291.802   | 255.734   | 229.867   | 129.014   | 186.480   | 237.862   | 169.226            |
| 2 cuota en mora           | 356.676        | 357.205   | 311.937   | 276.164   | 279.926   | 209.497   | 165.052   | 182.159   | 164.875   | 197.210   | 109.907   | 146.562   | 131.571            |
| 3 cuota en mora           | 125.545        | 149.884   | 140.125   | 185.510   | 116.903   | 53.939    | 40.006    | 45.239    | 52.499    | 45.532    | 50.530    | 61.847    | 66.403             |
| 4 cuota en mora           | 44.709         | 43.357    | 58.113    | 32.863    | 93.946    | 33.128    | 5.350     | -         | 7.584     | 5.556     | 7.319     | -         | -                  |
| 5 cuota en mora           | 17.284         | 17.578    | 10.905    | 33.187    | 21.017    | 7.437     | 14.315    | -         | -         | -         | 5.467     | 5.379     | 12.581             |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 61.817         | 71.488    | 76.250    | 57.349    | 78.484    | 49.030    | 48.178    | 53.028    | 52.058    | 45.503    | 28.777    | 28.190    | 20.253             |
| Activos en liquidación    | -              | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                  |
| TOTAL                     | 3.023.487      | 2.973.663 | 2.907.084 | 2.827.836 | 2.750.733 | 2.693.149 | 2.616.458 | 2.559.432 | 2.482.535 | 2.397.467 | 2.311.693 | 2.247.847 | 2.166.218          |

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad                 | Saldo Insoluto expresado en % |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | mar-20                        | abr-20  | may-20  | jun-20  | jul-20  | ago-20  | sept-20 | oct-20  | nov-20  | dic-20  | ene-21  | feb-21  |                    |
| Al día                    | 63,33%                        | 63,70%  | 66,70%  | 68,88%  | 68,81%  | 78,61%  | 78,42%  | 79,05%  | 79,58%  | 82,36%  | 83,19%  | 78,65%  | 81,53%             |
| 1 cuota en mora           | 16,62%                        | 14,80%  | 12,75%  | 10,43%  | 9,73%   | 8,28%   | 11,15%  | 9,99%   | 9,26%   | 5,38%   | 8,07%   | 10,58%  | 7,81%              |
| 2 cuota en mora           | 11,80%                        | 12,01%  | 10,73%  | 9,77%   | 10,18%  | 7,78%   | 6,31%   | 7,12%   | 6,64%   | 8,23%   | 4,75%   | 6,52%   | 6,07%              |
| 3 cuota en mora           | 4,15%                         | 5,04%   | 4,82%   | 6,56%   | 4,25%   | 2,00%   | 1,53%   | 1,77%   | 2,11%   | 1,90%   | 2,19%   | 2,75%   | 3,07%              |
| 4 cuota en mora           | 1,48%                         | 1,46%   | 2,00%   | 1,16%   | 3,42%   | 1,23%   | 0,20%   | 0,00%   | 0,31%   | 0,23%   | 0,32%   | 0,00%   | 0,00%              |
| 5 cuota en mora           | 0,57%                         | 0,59%   | 0,38%   | 1,17%   | 0,76%   | 0,28%   | 0,55%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,24%   | 0,24%   | 0,58%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2,04%                         | 2,40%   | 2,62%   | 2,03%   | 2,85%   | 1,82%   | 1,84%   | 2,07%   | 2,10%   | 1,90%   | 1,24%   | 1,25%   | 0,93%              |
| 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<br>EEFF |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                           | mar-20            | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 |                    |
| Al día                    | 251               | 252    | 261    | 267    | 264    | 301    | 297     | 296    | 298    | 303    | 303    | 286    | 291                |
| 1 cuota en mora           | 64                | 56     | 48     | 39     | 36     | 29     | 39      | 37     | 32     | 21     | 29     | 38     | 27                 |
| 2 cuota en mora           | 43                | 44     | 40     | 36     | 36     | 26     | 21      | 25     | 22     | 26     | 15     | 20     | 19                 |
| 3 cuota en mora           | 15                | 18     | 17     | 22     | 15     | 8      | 6       | 7      | 8      | 6      | 6      | 8      | 9                  |
| 4 cuota en mora           | 5                 | 6      | 8      | 5      | 13     | 6      | 1       | 0      | 1      | 1      | 1      | 0      | 0                  |
| 5 cuota en mora           | 3                 | 2      | 2      | 5      | 3      | 1      | 3       | 0      | 0      | 0      | 1      | 1      | 2                  |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 8                 | 10     | 10     | 8      | 11     | 6      | 6       | 7      | 7      | 6      | 4      | 4      | 3                  |
| Activos en liquidación    | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -                  |
| TOTAL                     | 389               | 388    | 386    | 382    | 378    | 377    | 373     | 372    | 368    | 363    | 359    | 357    | 351                |

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

| Morosidad                 | Número de Activos en porcentaje |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
|                           | mar-20                          | abr-20  | may-20  | jun-20  | jul-20  | ago-20  | sept-20 | oct-20  | nov-20  | dic-20  | ene-21  | feb-21  |                    |
| Al día                    | 64,52%                          | 64,95%  | 67,62%  | 69,90%  | 69,84%  | 79,84%  | 79,62%  | 79,57%  | 80,98%  | 83,47%  | 84,40%  | 80,11%  | 82,91%             |
| 1 cuota en mora           | 16,45%                          | 14,43%  | 12,44%  | 10,21%  | 9,52%   | 7,69%   | 10,46%  | 9,95%   | 8,70%   | 5,79%   | 8,08%   | 10,64%  | 7,69%              |
| 2 cuotas en mora          | 11,05%                          | 11,34%  | 10,36%  | 9,42%   | 9,52%   | 6,90%   | 5,63%   | 6,72%   | 5,98%   | 7,16%   | 4,18%   | 5,60%   | 5,41%              |
| 3 cuotas en mora          | 3,86%                           | 4,64%   | 4,40%   | 5,76%   | 3,97%   | 2,12%   | 1,61%   | 1,88%   | 2,17%   | 1,65%   | 1,67%   | 2,24%   | 2,56%              |
| 4 cuotas en mora          | 1,29%                           | 1,55%   | 2,07%   | 1,31%   | 3,44%   | 1,59%   | 0,27%   | 0,00%   | 0,27%   | 0,28%   | 0,28%   | 0,00%   | 0,00%              |
| 5 cuotas en mora          | 0,77%                           | 0,52%   | 0,52%   | 1,31%   | 0,79%   | 0,27%   | 0,80%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,28%   | 0,28%   | 0,57%              |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 2,06%                           | 2,58%   | 2,59%   | 2,09%   | 2,91%   | 1,59%   | 1,61%   | 1,88%   | 1,90%   | 1,65%   | 1,11%   | 1,12%   | 0,85%              |
| 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 marzo de 2020, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 36,67% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,09%. Los mismos indicadores al cierre de marzo de 2021 son 18,47% y 1,51% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

| Prepago             | Saldo insoluto |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|                     | mar-20         | abr-20    | may-20    | jun-20    | jul-20    | ago-20    | sept-20   | oct-20    | nov-20    | dic-20    | ene-21    | feb-21    |                    |
| Prepagos Parciales  |                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |                    |
| Prepagos Totales    | 6.349          | -         | 16.490    | 28.954    | 26.926    | 4.380     | 26.191    | 6.555     | 26.191    | 34.333    | 35.362    | 13.786    | 23.869             |
| Total Prepagos      | 12.904         | -         | 16.490    | 28.954    | 26.926    | 4.380     | 26.191    | 6.555     | 26.191    | 34.333    | 35.362    | 13.786    | 23.869             |
| Prepagos Acumulados | 3.273.388      | 3.273.388 | 3.289.878 | 3.318.832 | 3.345.757 | 3.350.137 | 3.376.328 | 3.382.883 | 3.409.074 | 3.443.407 | 3.478.769 | 3.492.555 | 3.516.424          |

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

| Prepago             | Saldo insoluto en % |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | mar-20              | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 |                    |
| Prepagos Parciales  |                     |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,04%               | 0,00%  | 0,11%  | 0,19%  | 0,18%  | 0,03%  | 0,18%   | 0,04%  | 0,18%  | 0,23%  | 0,24%  | 0,09%  | 0,16%              |
| Total Prepagos      | 0,04%               | 0,00%  | 0,11%  | 0,19%  | 0,18%  | 0,03%  | 0,18%   | 0,04%  | 0,18%  | 0,23%  | 0,24%  | 0,09%  | 0,16%              |
| Prepagos Acumulados | 21,95%              | 21,95% | 22,06% | 22,26% | 22,44% | 22,47% | 22,64%  | 22,69% | 22,86% | 23,09% | 23,33% | 23,42% | 23,58%             |

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

| Prepago             | Número de Activos |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | mar-20            | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 1                 | 0      | 2      | 4      | 4      | 1      | 4       | 1      | 4      | 5      | 4      | 2      | 5                  |
| Total Prepagos      | 2                 | 0      | 2      | 4      | 4      | 1      | 4       | 1      | 4      | 5      | 4      | 2      | 5                  |
| Prepagos Acumulados | 219               | 219    | 221    | 225    | 229    | 230    | 234     | 235    | 239    | 244    | 248    | 250    | 255                |

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

| Prepago             | Numero de Activos |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | mar-20            | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 |                    |
| Prepagos Parciales  |                   |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |                    |
| Prepagos Totales    | 0,13%             | 0,00%  | 0,26%  | 0,51%  | 0,51%  | 0,13%  | 0,51%   | 0,13%  | 0,51%  | 0,64%  | 0,51%  | 0,26%  | 0,64%              |
| Total Prepagos      | 0,13%             | 0,00%  | 0,26%  | 0,51%  | 0,51%  | 0,13%  | 0,51%   | 0,13%  | 0,51%  | 0,64%  | 0,51%  | 0,26%  | 0,64%              |
| Prepagos Acumulados | 27,97%            | 27,97% | 28,22% | 28,74% | 29,25% | 29,37% | 29,89%  | 30,01% | 30,52% | 31,16% | 31,67% | 31,93% | 32,57%             |

### I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados  | Numero de Activos |        |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
|                     | mar-20            | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 |                    |
| Tasa de Originacion | 10,51%            | 0,00%  | 10,88% | 11,64% | 11,66% | 10,51% | 11,23%  | 11,53% | 11,70% | 11,29% | 10,73% | 11,53% | 11,73%             |
| Plazo Transcurrido  | 182               | -      | 190    | 192    | 193    | 200    | 194     | 201    | 196    | 197    | 199    | 198    | 202                |
| Plazo Remanente     | 56                | -      | 48     | 46     | 45     | 38     | 44      | 37     | 42     | 41     | 39     | 40     | 36                 |

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

A marzo de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 21,95% y el de marzo 2021 un 23,58% teniendo una variación al alza de un 1,63% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

### I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto

#### I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.



### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

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

A marzo de 2020 el indicador muestra un 1,23% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2021 fue de un 0,42% 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**

|                         | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 | Mes Cierre<br>EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos            | 11,43% | 11,43% | 11,44% | 11,44% | 11,43% | 11,44% | 11,44%  | 11,44% | 11,44% | 11,44% | 11,45% | 11,45% | 11,45%             |
| Relación Deuda/Garantía | 31,72% | 31,24% | 30,72% | 30,17% | 29,63% | 29,15% | 28,60%  | 28,05% | 27,49% | 26,95% | 26,39% | 25,79% | 25,22%             |
| Plazo Transcurrido      | 189    | 190    | 191    | 192    | 193    | 194    | 195     | 196    | 197    | 198    | 199    | 200    | 201                |
| Plazo Remanente         | 49     | 48     | 47     | 46     | 45     | 44     | 43      | 42     | 41     | 40     | 39     | 38     | 37                 |

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

La relación deuda garantía ha variado de 31,72% en marzo de 2020 a 25,22 % en marzo de 2021, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

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

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

|                           | mar-20    | abr-20    | may-20    | jun-20    | jul-20    | ago-20    | sept-20   | oct-20    | nov-20    | dic-20    | ene-21    | feb-21    | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente    | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%              |
| Tasa Pasivo Total         | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%     | 4,50%              |
| Saldo Insoluto preferente | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                  |
| Saldo Insoluto Total      | 2.880.748 | 2.639.565 | 2.639.565 | 2.639.565 | 2.933.349 | 2.933.349 | 2.933.349 | 2.686.682 | 2.686.682 | 2.686.682 | 2.445.939 | 2.445.939 | 2.445.939          |
| Valor Par Preferente      | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                  |
| Valor Par Total           | 3.424.924 | 3.190.969 | 3.191.449 | 3.185.917 | 2.978.789 | 2.989.736 | 3.000.683 | 2.696.591 | 2.706.501 | 2.716.410 | 2.454.960 | 2.463.982 | 2.473.003          |

## **I.9 Relación activo y pasivo**

|                                   | mar-20    | abr-20    | may-20    | jun-20    | jul-20    | ago-20    | sept-20   | oct-20    | nov-20    | dic-20    | ene-21    | feb-21    | Mes Cierre<br>EEFF |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente            | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54               |
| Razón Tasas                       | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54      | 2,54               |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | No aplica          |
| Razón Activos/Pasivos Total       | 1,05      | 1,13      | 1,10      | 1,07      | 0,94      | 0,92      | 0,89      | 0,95      | 0,92      | 0,89      | 0,95      | 0,92      | 0,89               |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado    | 1,06      | 1,13      | 1,11      | 1,09      | 0,96      | 0,94      | 0,92      | 1,03      | 1,03      | 1,03      | 0,97      | 0,95      | 0,92               |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo     | 0,67      | 0,72      | 0,74      | 0,76      | 0,66      | 0,74      | 0,73      | 0,83      | 0,84      | 0,88      | 0,81      | 0,75      | 0,76               |

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 marzo de 2021 en 0,76.-

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**

|                           | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Ingresos deudores al día  | 46.267 | 46.263 | 37.496 | 47.363 | 48.259 | 53.190 | 54.083  | 54.289 | 49.968 | 51.530 | 55.281 | 49.259 | 51.722             |
| Ingresos deudores morosos | 32.761 | 25.509 | 25.353 | 40.756 | 25.777 | 37.652 | 24.739  | 19.775 | 16.525 | 21.056 | 23.717 | 16.570 | 18.304             |
| Ingresos por prepago      | 6.407  | -      | 17.590 | 29.874 | 27.030 | 4.380  | 26.180  | 6.552  | 26.859 | 34.573 | 35.406 | 13.721 | 23.899             |

### **I.10.2 Egresos**

|                           | mar-20 | abr-20 | may-20 | jun-20 | jul-20 | ago-20 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | dic-20 | ene-21 | feb-21 | Mes Cierre<br>EEFF |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Gastos                    | 4.349  | 20.588 | 8.494  | 10.244 | 5.477  | 6.268  | 8.800   | 2.823  | 17.932 | 2.804  | 32.763 | 817    | 21.220             |
| 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      | 361    | 0      | 0      | 1.112  | 0      | 0       | 3.255  | 0      | 0      | 242    | 0      | 0                  |

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

|                        | Trimestres -4 | Trimestre -3 | Trimestres -2 | Trimestre -1 | Trimestre Actual |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| Excedentes Retirados   |               |              |               |              |                  |
| Excedentes del Periodo |               |              |               |              |                  |
| Excedentes Acumulados  |               |              |               |              |                  |

**I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

**I.13 Otros**

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