

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
11.010	Disponible		314.686	436.186
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		327.167	353.033
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		327.167	353.033
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		72.426	43.912
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		714.279	833.131
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.584.048	2.538.474
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.584.048	2.538.474
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		1.584.048	2.538.474
10.000	TOTAL ACTIVOS		2.298.327	3.371.605
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.261	11.509
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.265	6.142
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		316	341
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		448	447
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.343	1.342
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		64.931	86.469
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.069	8.131
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		86.633	114.381
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		2.012.691	2.984.758
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		2.012.691	2.984.758
23.100	Reservas de excedentes anteriores		258.966	289.983
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		258.966	289.983
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio ant		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(59.963)	(17.517)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		199.003	272.466
20.000	TOTAL PASIVOS		2.298.327	3.371.605

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
		30-09-2021	30-09-2021	30-09-2020
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados	118.315	161.308	
35.120	Intereses por inversiones	-	-	
35.130	Reajustes por activos securitizados	79.783	48.068	
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	248	-	
35.100	TOTAL INGRESOS	198.346	209.376	
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(36.057)	(36.971)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.115)	(15.045)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(982)	(1.035)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.373)	(1.356)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.119)	(4.068)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(77.141)	(108.209)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(79.239)	(47.165)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(11.402)	(9.384)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(24.916)	440	
35.200	TOTAL DE GASTOS	(251.344)	(222.793)	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(6.965)	(4.100)	
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(59.963)	(17.517)	

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

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

Porcentajes de actualización:	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	3,5	4,8

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 30.088,37 y \$28.707,85 al 30 de septiembre de 2021 y 2020, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021, ni por el periodo 2020. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 9.261 (M\$ 11.509 al 30 de junio de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

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

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 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 septiembre de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2021, 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 septiembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.098	203
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(9.063)	(4.303)
Totales		(6.965)	(4.100)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	50	66	16.810	21.399
4 o más	6	10	19.804	20.527
Totales	56	76(a)	36.614	41.926

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 septiembre de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 338 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2021 (402 al 30 de junio 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,67% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 31 meses (58 en 2020).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	310.592	328.910	1.503.793	2.365.016	1.814.385	2.693.926	11,67
Aj. Tasa valorización	16.575	24.123	80.255	173.458	96.830	197.581	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	327.167	353.033	1.584.048	2.538.474	1.911.215	2.891.507	

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

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre 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)	36.614	41.926
Cuenta por cobrar término de contrato	-	-
Otros	35.812	1.986
Totales	72.426	43.912

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

b) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	3.996	4.489
Administración maestra (b)	5.265	7.020
Totales	9.261	11.509

- (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 UF 175 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.068	8.129
Otros	-	2
Totales	5.068	8.131

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 septiembre de 2021 y 2020

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amortiz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
420-23-06-05	BSECS-7A			UF	4,5%	01-10-2024	Trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B			UF	4,5%	01-10-2024	Trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
420-23-06-05	BSECS-7A			UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	46.525		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	51287		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	45.792		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	522.516	1583.235	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	127.554		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1555.106	1487.993	nacional
Obligaciones por prepago									(64.931)	(86.470)	
Total largo plazo									2.012.691	2.984.758	

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 septiembre de 2021 y 2020

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	250.209	-	272.613	-
Revalorización de excedentes	8.757	-	4.089	-
Déficit del ejercicio	-	(59.963)	-	(16.715)
Saldo final	258.966	(59.963)	276.702	(16.715)
Saldo actualizado	-	-	289.983	(17.517)

Nota 13 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (827)	1.734
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (24.089)	(1.294)
Totales	(24.916)	440

(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 septiembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	248	-
Totales	248	-

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

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

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (19.902)	(21.018)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (16.155)	(15.953)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.119)	(4.068)
Remuneración banco pagador	(4) (1.373)	(1.356)
Remuneración por auditoría externa	(5) (982)	(1.035)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.115)	(15.045)
Totales	(58.646)	(58.475)

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

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	314.686	436.186
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	327.167	353.033
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	72.426	43.912
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.584.048	2.538.474
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	387.112	480.098
	\$REAJUSTABLES	1.911.215	2.891.507
TOTAL ACTIVOS		2.298.327	3.371.605

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.261	11.509
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.265	6.142
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	316	341
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	448	447
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BON	\$REAJUSTABLES	1.343	1.342
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	64.931	86.469
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.069	8.131
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	70.000	94.600
	\$REAJUSTABLES	16.633	19.781
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		86.633	114.381

c) Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
		M\$		M\$		M\$		M\$		
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-		-		-		522.516	4,5%	522.516
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.555.106	4,5%	1.555.106
Obligaciones por prepago		-		-		-		(64.931)		(64.931)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		2.012.691		2.012.691

2020

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
		M\$		M\$		M\$		M\$		
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-	4,5%	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.583.235	4,5%	1.583.235
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.487.993	4,5%	1.487.993
Obligaciones por prepago		-		-		-		(86.470)		(86.470)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		2.984.758		2.984.758

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	115.574	114.732	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	199.112	321.454	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

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

Nota 23 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 24 - Hechos Relevantes

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de M\$199.079.

A juicio de la Administración entre el 1 de octubre de 2021 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 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	332
Saldo Insoluto Total	15.263.710	1.803.503
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.544	5.984
Tasa de Originacion	11,49%	11,43%
Plazo Transcurrido	9	207
Plazo Remanente	223	31
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	23,44%

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	783	332

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	15.254.804	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.738.042	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	962.828	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	842.474	516.794	140	42	234	39	4,50%
BSECS-7E	752.209	1.304.290	125	125	234	39	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	2.100.168	2.071.013	2.022.269	2.021.246	1.968.592	1.809.725	1.807.860	1.747.171	1.757.763	1.609.758	1.561.707	1.547.836	1.483.026
1 cuota en mora	298.687	261.769	235.291	132.058	190.881	243.475	173.219	160.010	165.847	230.206	183.509	175.355	167.021
2 cuota en mora	168.946	186.458	168.766	201.863	112.500	150.021	134.676	132.449	94.477	107.656	130.975	66.796	66.495
3 cuota en mora	40.950	46.306	53.738	46.607	51.722	63.306	67.970	77.598	49.014	38.092	31.352	63.577	49.917
4 cuota en mora	5.476	-	7.763	5.687	7.492	-	-	13.119	5.747	24.763	6.168	5.807	13.690
5 cuota en mora	14.653	-	-	-	5.596	5.506	12.878	-	-	5.627	8.154	6.048	5.687
6 y mas cuotas en mora(1)	49.315	54.279	53.287	46.577	29.457	28.855	20.731	25.515	19.738	19.226	24.221	23.589	17.692
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.678.196	2.619.824	2.541.113	2.454.038	2.366.240	2.300.888	2.217.332	2.155.862	2.092.586	2.035.328	1.946.086	1.889.008	1.803.527

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	78,42%	79,05%	79,58%	82,36%	83,19%	78,65%	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%	80,25%	81,94%	82,23%
1 cuota en mora	11,15%	9,99%	9,26%	5,38%	8,07%	10,58%	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%	9,43%	9,28%	9,26%
2 cuota en mora	6,31%	7,12%	6,64%	8,23%	4,75%	6,52%	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%	6,73%	3,54%	3,69%
3 cuota en mora	1,53%	1,77%	2,11%	1,90%	2,19%	2,75%	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%	1,61%	3,37%	2,77%
4 cuota en mora	0,20%	0,00%	0,31%	0,23%	0,32%	0,00%	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%	0,32%	0,31%	0,76%
5 cuota en mora	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,24%	0,24%	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%	0,42%	0,32%	0,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,84%	2,07%	2,10%	1,90%	1,24%	1,25%	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%	1,24%	1,25%	0,98%
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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 420

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	297	296	298	303	303	286	291	287	295	277	276	281	276
1 cuota en mora	39	37	32	21	29	38	27	26	27	40	32	31	31
2 cuota en mora	21	25	22	26	15	20	19	19	14	16	20	10	10
3 cuota en mora	6	7	8	6	6	8	9	11	7	6	5	10	9
4 cuota en mora	1	0	1	1	1	0	0	2	1	3	1	1	2
5 cuota en mora	3	0	0	0	1	1	2	0	0	1	1	1	1
6 y mas cuotas en mora	6	7	7	6	4	4	3	4	3	3	4	4	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	373	372	368	363	359	357	351	349	347	346	339	338	332

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	79,62%	79,57%	80,98%	83,47%	84,40%	80,11%	82,91%	82,23%	85,01%	80,06%	81,42%	83,14%	83,13%
1 cuota en mora	10,46%	9,95%	8,70%	5,79%	8,08%	10,64%	7,69%	7,45%	7,78%	11,56%	9,44%	9,17%	9,34%
2 cuota en mora	5,63%	6,72%	5,98%	7,16%	4,18%	5,60%	5,41%	5,44%	4,03%	4,62%	5,90%	2,96%	3,01%
3 cuota en mora	1,61%	1,88%	2,17%	1,65%	1,67%	2,24%	2,56%	3,15%	2,02%	1,73%	1,47%	2,96%	2,71%
4 cuota en mora	0,27%	0,00%	0,27%	0,28%	0,28%	0,00%	0,00%	0,57%	0,29%	0,87%	0,29%	0,30%	0,60%
5 cuota en mora	0,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,28%	0,57%	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%
6 y mas cuotas en mora	1,61%	1,88%	1,90%	1,65%	1,11%	1,12%	0,85%	1,15%	0,86%	0,87%	1,18%	1,18%	0,90%
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 septiembre de 2020, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 21,58% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,59%. Los mismos indicadores al cierre de septiembre de 2021 son 17,77% y 2,05% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	26.809	6.710	26.809	35.143	36.196	14.111	24.432	12.607	16.308	4.784	30.841	12.246	33.789
Total Prepagos	26.809	6.710	26.809	35.143	36.196	14.111	24.432	12.607	16.308	4.784	30.841	12.246	33.789
Prepagos Acumulados	3.455.996	3.462.706	3.489.514	3.524.658	3.560.854	3.574.965	3.599.397	3.612.004	3.628.312	3.633.096	3.663.937	3.676.183	3.709.972

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%
Total Prepagos	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%
Prepagos Acumulados	22,64%	22,69%	22,86%	23,09%	23,33%	23,42%	23,58%	23,66%	23,77%	23,80%	24,00%	24,08%	24,31%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	4	1	4	5	4	2	5	2	3	1	6	2	6
Total Prepagos	4	1	4	5	4	2	5	2	3	1	6	2	6
Prepagos Acumulados	234	235	239	244	248	250	255	257	260	261	267	269	275

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%
Total Prepagos	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%
Prepagos Acumulados	29,89%	30,01%	30,52%	31,16%	31,67%	31,93%	32,57%	32,82%	33,21%	33,33%	34,10%	34,36%	35,12%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Tasa de Originación	11,23%	11,53%	11,70%	11,29%	10,73%	11,53%	11,73%	12,00%	11,85%	11,79%	11,74%	11,59%	11,58%
Plazo Transcurrido	194	201	196	197	199	198	202	203	200	209	204	207	206
Plazo Remanente	44	37	42	41	39	40	36	35	38	29	34	31	32

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

A septiembre de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 22,64% y el de septiembre 2021 un 24,31% teniendo una variación al alza de un 1,66% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	153.184	150.563	120.627	101.244	82.062	73.357	64.465	55.353	54.036	47.278	46.128	27.459	17.692
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976	2.231.976

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	1,00%	0,99%	0,79%	0,66%	0,54%	0,48%	0,42%	0,36%	0,35%	0,31%	0,30%	0,18%	0,12%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 420

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	20	20	15	12	10	9	8	7	7	6	6	5	3
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	2,55%	2,55%	1,92%	1,53%	1,28%	1,15%	1,02%	0,89%	0,89%	0,77%	0,77%	0,64%	0,38%
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	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A septiembre de 2020 el indicador muestra un 1% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2021 fue de un 0,12% 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

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre
Tasa Activos	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%
Relación Deuda/Garantía	28,60%	28,05%	27,49%	26,95%	26,39%	25,79%	25,22%	24,64%	24,04%	23,44%	22,82%	22,23%	21,60%
Plazo Transcurrido	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207
Plazo Remanente	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 28,60% en septiembre de 2020 a 21,60% en septiembre 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

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	3.002.564	2.750.077	2.750.077	2.750.077	2.503.653	2.503.653	2.503.653	1.995.874	1.995.874	1.995.874	1.821.099	1.821.099	1.821.099
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	3.071.487	2.760.220	2.770.363	2.780.507	2.512.888	2.522.122	2.531.356	2.271.957	2.280.306	2.288.655	0	0	0

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Activos/Pasivos	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Razón Activos/Pasivos	0,89	0,95	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89	1,08	1,05	1,02	1,07	1,04	0,99
Razón Activos/Pasivos	0,92	1,03	1,03	1,03	0,97	0,95	0,92	1,10	1,08	1,05	1,09	1,06	1,03
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,73	0,83	0,84	0,88	0,81	0,75	0,76	0,89	0,91	0,84	0,87	0,87	0,85
Obligaciones	82.509.810	192.751.034	269.626.344	376.097.975	55.149.288	68.820.211	93.585.702	37.346.631	54.239.592	58.963.682	30.479.083	42.580.211	64.931.202
UF	28707,85	28838,63	29030,17	29070,33	29123,74	29287,38	29394,77	29494,13	29613,26	29709,83	29757,64	29935,08	30088,37

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

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a septiembre de 2021 en 0,85.-

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

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	55.359	55.570	51.147	52.746	56.586	50.421	52.942	53.143	54.364	48.365	51.397	53.152	50.203
Ingresos deudores morosos	25.322	20.242	16.915	21.553	24.277	16.961	18.736	15.757	20.675	12.699	18.595	16.380	12.840
Ingresos por prepago	26.798	6.707	27.492	35.388	36.242	14.045	24.463	5.866	11.818	4.784	30.818	5.698	22.351

I.10.2 Egresos

Securitizadora Security S.A.
 Registro N° 420

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre ****
Gastos	10.446	5.573	6.338	8.895	2.862	18.194	2.838	33.115	827	21.491	5.928	12.302	9.953
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	1.728	0	0	2.905	0	0	242	0	0	1.185	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.