

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	31-03-2022	31-03-2021
11.010	Disponible		292.038	388.514
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		314.767	349.196
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		314.767	349.196
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		79.528	71.232
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		686.333	808.942
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.252.794	2.149.323
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.252.794	2.149.323
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		1.252.794	2.149.323
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.939.127	2.958.265
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2022	31-03-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.563	10.058
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		345	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		471	471
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.415	1.444
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		39.620	100.886
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.813	10.124
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		54.227	123.303
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.703.734	2.565.011
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		1.703.734	2.565.011
23.100	Reservas de excedentes anteriores		188.808	272.961
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		188.808	272.961
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(7.641)	(3.010)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		181.167	269.951
20.000	TOTAL PASIVOS		1.939.127	2.958.265

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		01/01/2022	31/12/2020
		31/03/2022	31/03/2021
35.110	Intereses por activos securitizados	36.629	53.767
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	40.262	29.597
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	1.064	844
35.100	TOTAL INGRESOS	77.955	84.208
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.957)	(12.504)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.678)	(4.646)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(353)	(353)
35.225	Remuneración banco pagador	(483)	(474)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.449)	(1.425)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(19.518)	(29.418)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(41.059)	(29.333)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(757)	(5.322)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(603)	(534)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(81.857)	(84.009)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(3.739)	(3.209)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(7.641)	(3.010)

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022 y 2021.

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 al 31 de marzo de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 7,8%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentajes de actualización:	2022	2021
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,3	7,8

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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 \$ 31.727,74 y \$29.394,77 al 31 de marzo de 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de marzo de 2022 y 2021 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el periodo terminado al 31 de marzo de 2022, ni por el periodo 2021. Ver Nota 6.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 7.563 (M\$ 10.058 al 31 de marzo de 2021), 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 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 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 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022, 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 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2022	M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	418	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	87	27
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(4.244)	(3.236)
Totales		(3.739)	(3.209)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	62	55	22.384	21.628
4 o más	6	5	10.885	16.266
Totales	68	60(a)	33.269	37.894

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 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 317 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2022 (351 al 31 de marzo 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,69 % 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 25 meses (37 en 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	301.611	328.340	1.200.432	2.020.948	1.502.043	2.349.288	11,69
Aj. Tasa valorización	13.156	20.856	52.362	128.375	65.518	149.231	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	314.767	349.196	1.252.794	2.149.323	1.567.561	2.498.519	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	18.047	-
Activos securitizados en mora (b)	33.269	37.894
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	28.212	33.338
Totales	79.528	71.232

- 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 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Administración primaria (a)	2.011	4.513
Administración maestra (b)	5.552	5.545
Totales	7.563	10.058

- (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 1 75 trimestrales.

Nota 9 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.883	10.126
Otros	(1.070)	(2)
Totales	4.813	10.124

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 31 de marzo de 2022 y 2021

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 2022 y 2021, 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 amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional	
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional	
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional	
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional	
420-23-06-05	BSECS-7C	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional	
420-23-06-05	BSECS-7D	10.750	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	67.045	1063.796	nacional	
420-23-06-05	BSECS-7E	51684	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1676.310	1602.101	nacional	
Obligaciones por prepago									(39.621)	(100.886)	
Total largo plazo									1703.734	2.565.011	

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 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	184.564	-	250.209	-
Revalorización de exceder	4.244	-	3.002	-
Déficit del ejercicio	-	(7.641)	-	(2.793)
Saldo final	188.808	(7.641)	253.211	(2.793)
Saldo actualizado	-	-	272.961	(3.010)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (564)	-
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (39)	(534)
Totales	(603)	(534)

(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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	1.064	844
Totales	1.064	844

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 31 de marzo de 2022 y 2021, es el siguiente:

		M\$	M\$
Gastos devengados		2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.277)	(6.913)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.680)	(5.591)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.449)	(1.425)
Remuneración banco pagador	(4)	(483)	(474)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(353)	(353)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.678)	(4.646)
Totales		(19.920)	(19.402)

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

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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 31 de marzo de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	292.038	388.514
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	314.767	349.196
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	79.528	71.232
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.252.794	2.149.323
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	371.566	459.746
	\$REAJUSTABLES	1.567.561	2.498.519
TOTAL ACTIVOS		1.939.127	2.958.265

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.563	10.058
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	345	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	471	471
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BON	\$REAJUSTABLES	1.415	1.414
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	39.620	100.886
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.813	10.124
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	44.433	111.010
	\$REAJUSTABLES	9.794	12.293
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		54.227	123.303

b) Pasivos largo plazo

2022

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	67.045	4,5%	67.045
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.676.310	4,5%	1.676.310
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(39.621)		(39.621)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.703.734		1.703.734

2021

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.063.796	4,5%	1.063.796
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.602.101	4,5%	1.602.101
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(100.886)		(100.886)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.565.011		2.565.011

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	224.946	106.492	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	67.092	282.022	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, 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 31 de marzo de 2022 y 2021

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 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2022, se pagaron obligaciones por títulos de M\$67.059.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2022 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	317
Saldo Insoluto Total	16.095.356	1.493.018
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.772	5.198
Tasa de Originacion	11,49%	11,46%
Plazo Transcurrido	9	212
Plazo Remanente	223	25
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	19,74%

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	783	317

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 (mes)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	16.085.964	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.887.224	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.015.288	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	888.377	66.319	140	5	234	33	4,50%
BSECS-7E	793.194	1.657.965	125	125	234	33	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	1.906.361	1.842.366	1.853.535	1.697.466	1.646.797	1.632.170	1.563.829	1.490.664	1.410.933	1.359.756	1.294.492	1.190.869	1.145.403
1 cuota en mora	182.657	168.728	174.883	242.749	193.507	184.909	176.121	169.077	167.173	166.507	157.338	183.323	145.916
2 cuota en mora	142.013	139.666	99.625	113.522	138.111	70.436	70.118	97.531	122.152	88.774	100.958	83.603	141.918
3 cuota en mora	71.673	81.826	51.684	40.167	33.060	67.041	52.636	45.942	40.516	39.469	34.647	73.101	27.254
4 cuota en mora	-	13.833	6.060	26.112	6.504	6.123	14.436	6.441	-	8.091	4.950	9.518	16.213
5 cuota en mora	13.579	-	-	5.933	8.598	6.377	5.997	14.119	-	-	7.805	-	5.362
6 y más cuotas en mora(1)	21.860	26.905	20.813	20.274	25.541	24.875	18.656	23.954	25.350	12.025	11.644	11.263	10.914
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.698	6.698	6.698
TOTAL	2.338.144	2.273.324	2.206.601	2.146.223	2.052.118	1.991.931	1.901.792	1.847.728	1.766.125	1.674.622	1.611.833	1.551.677	1.492.981

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%	80,25%	81,94%	82,23%	80,68%	79,89%	81,20%	80,31%	76,75%	76,72%
1 cuota en mora	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%	9,43%	9,28%	9,26%	9,15%	9,47%	9,94%	9,76%	11,81%	9,77%
2 cuota en mora	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%	6,73%	3,54%	3,69%	5,28%	6,92%	5,30%	6,26%	5,39%	9,51%
3 cuota en mora	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%	1,61%	3,37%	2,77%	2,49%	2,29%	2,36%	2,15%	4,71%	1,83%
4 cuota en mora	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%	0,32%	0,31%	0,76%	0,35%	0,00%	0,48%	0,31%	0,61%	1,09%
5 cuota en mora	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%	0,42%	0,32%	0,32%	0,76%	0,00%	0,00%	0,48%	0,00%	0,36%
6 y más cuotas en mora(1)	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%	1,24%	1,25%	0,98%	1,30%	1,44%	0,72%	0,72%	0,73%	0,73%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,42%	0,43%	0,45%
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												
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEEE
Al día	291	287	295	277	276	281	276	272	266	266	262	249	249
1 cuota en mora	27	26	27	40	32	31	31	31	31	32	30	37	32
2 cuota en mora	19	19	14	16	20	10	10	15	20	14	18	15	25
3 cuota en mora	9	11	7	6	5	10	9	7	7	7	6	13	5
4 cuota en mora	0	2	1	3	1	1	2	1	0	1	1	2	3
5 cuota en mora	2	0	0	1	1	1	1	2	0	0	1	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	4	3	3	4	4	3	4	4	2	2	2	2
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
TOTAL	351	349	347	346	339	338	332	332	328	322	320	318	317

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre
Al día	82,91%	82,23%	85,01%	80,06%	81,42%	83,14%	83,13%	81,93%	81,10%	82,61%	81,88%	78,30%	78,55%
1 cuota en mora	7,69%	7,45%	7,78%	11,56%	9,44%	9,17%	9,34%	9,34%	9,45%	9,94%	9,38%	11,64%	10,09%
2 cuota en mora	5,41%	5,44%	4,03%	4,62%	5,90%	2,96%	3,01%	4,52%	6,10%	4,35%	5,63%	4,72%	7,89%
3 cuota en mora	2,56%	3,15%	2,02%	1,73%	1,47%	2,96%	2,71%	2,11%	2,13%	2,17%	1,88%	4,09%	1,58%
4 cuota en mora	0,00%	0,57%	0,29%	0,87%	0,29%	0,30%	0,60%	0,30%	0,00%	0,31%	0,31%	0,63%	0,95%
5 cuota en mora	0,57%	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,60%	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%	0,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,85%	1,15%	0,86%	0,87%	1,18%	1,18%	0,90%	1,20%	1,22%	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%
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 2021, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 17,47% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,52%. Los mismos indicadores al cierre de marzo de 2022 son 23,28% y 2,17% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEEE
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	25.763	13.294	17.196	5.045	32.521	12.913	35.630	-	27.095	30.649	9.296	6.409	4.886
Total Prepagos	37.058	13.294	17.196	5.045	32.521	12.913	35.630	-	27.095	30.649	9.296	6.409	4.886
Prepagos Acumulados	3.716.699	3.729.993	3.747.190	3.752.234	3.784.755	3.797.668	3.833.299	3.833.299	3.860.394	3.891.043	3.900.339	3.906.748	3.911.634

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%	0,06%	0,04%	0,03%
Total Prepagos	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%	0,06%	0,04%	0,03%
Prepagos Acumulados	23,09%	23,17%	23,28%	23,31%	23,51%	23,59%	23,82%	23,82%	23,98%	24,17%	24,23%	24,27%	24,30%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	5	2	3	1	6	2	6	0	4	5	2	2	1
Total Prepagos	5	2	3	1	6	2	6	0	4	5	2	2	1
Prepagos Acumulados	244	246	249	250	256	258	264	264	268	273	275	277	278

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%	0,26%	0,26%	0,13%
Total Prepagos	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%	0,26%	0,26%	0,13%
Prepagos Acumulados	31,16%	31,42%	31,80%	31,93%	32,69%	32,95%	33,72%	33,72%	34,23%	34,87%	35,12%	35,38%	35,50%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Tasa de Originacion	11,73%	12,00%	11,85%	11,79%	11,74%	11,59%	11,58%	0,00%	10,80%	11,16%	11,34%	11,72%	11,96%
Plazo Transcurrido	202	203	200	209	204	207	206	-	210	209	208	210	207
Plazo Remanente	36	35	38	29	34	31	32	-	28	29	30	23	31

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

A marzo de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 23,09% y el de marzo 2022 un 24,30% teniendo una variación al alza de un 1,21% 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
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	67.977	58.369	56.980	49.854	48.642	28.955	18.656	11.073	35.369	21.779	21.173	20.562	19.945
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.698	6.698	6.698	6.698
Activos Liquidados	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586	2.353.586

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	0,42%	0,36%	0,35%	0,31%	0,30%	0,18%	0,12%	0,07%	0,22%	0,14%	0,13%	0,13%	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%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	8	7	7	6	6	5	3	2	6	4	4	4	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												MES Cierre 2022
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	1,02%	0,89%	0,89%	0,77%	0,77%	0,64%	0,38%	0,26%	0,77%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A marzo de 2021 el indicador muestra un 1,02% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2022 fue de un 0,51% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EFF
Tasa Activos	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%	11,44%	11,45%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%
Relación Deuda/Garantía	25,22%	24,64%	24,04%	23,44%	22,82%	22,23%	21,60%	20,99%	20,39%	19,74%	19,13%	18,53%	17,88%
Plazo Transcurrido	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	211	212
Plazo Remanente	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 25,22% en marzo de 2021 a 17,88 % en marzo de 2022, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EFF
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	2.640.065	2.386.941	2.386.941	2.386.941	2.166.846	2.166.846	2.166.846	1.980.890	1.980.890	1.980.890	1.724.284	1.724.284	1.724.284
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.669.277	2.395.745	2.404.549	2.413.353	2.174.838	2.182.830	2.190.822	1.988.196	1.995.502	2.002.809	1.730.635	1.736.995	1.743.355

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	No aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,89	0,95	0,92	0,90	0,95	0,92	0,88	0,93	0,89	0,85	0,93	0,90	0,87
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,92	0,97	0,95	0,93	0,96	0,94	0,91	0,95	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,76	0,79	0,80	0,74	0,77	0,77	0,75	0,77	0,74	0,73	0,77	0,71	0,69

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 marzo de 2022 en 0,69.-

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-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	55.827	56.039	57.326	51.000	54.197	56.048	52.939	49.555	51.953	48.907	46.055	45.282	47.883
Ingresos deudores morosos	19.756	16.616	21.801	13.391	19.609	17.273	13.539	16.438	18.483	19.519	18.681	18.165	22.752
Ingresos por prepago	25.796	6.186	12.461	5.045	32.497	6.009	23.569	12.796	26.953	24.483	10.976	10.700	-

I.10.2 Egresos

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.993	34.920	872	22.662	6.251	12.973	10.496	7.017	6.588	8.685	2.120	22.558	10.982
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	256	0	0	1.249	0	0	940	0	0	4.142	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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

I.11 Comportamiento de excedentes

En este patrimonio no existen excedentes que informar al periodo.

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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