

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

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

	<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
11.010	Disponible		295.286	326.791
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		307.364	352.225
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		307.364	352.225
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		57.628	88.992
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>660.278</b>	<b>768.008</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		563.855	1.401.876
13.110	Activo securitizado largo plazo		563.855	1.401.876
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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>563.855</b>	<b>1.401.876</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.224.133</b>	<b>2.169.884</b>
	<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		12.480	8.463
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.076	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		410	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		529	527
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.588	1.583
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		21.956	44.335
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.732	5.386
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>43.771</b>	<b>60.680</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.109.415	1.906.478
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>1.109.415</b>	<b>1.906.478</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		100.674	211.276
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		100.674	211.276
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anter		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(29.727)	(8.550)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>70.947</b>	<b>202.726</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.224.133</b>	<b>2.169.884</b>

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

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

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre</b>	<b>01/01/2023 31/03/2023</b>	<b>01/01/2022 31/03/2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	14.217	40.987
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	13.519	45.053
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	450	1.191
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>28.186</b>	<b>87.231</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(12.633)	(13.380)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(9.709)	(6.354)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(399)	(395)
35.225	Remuneración banco pagador	(535)	(540)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.605)	(1.621)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(12.505)	(21.840)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(14.944)	(45.945)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(109)	(847)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(4.764)	(675)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(57.203)</b>	<b>(91.597)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(710)	(4.184)
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(29.727)</b>	<b>(8.550)</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 11,9%.

**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.

<b>Porcentajes de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1	2,3

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$35.575,48 y \$31.727,74 al 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de marzo de 2023 y 2022 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 2023, ni por el periodo 2022. Ver Nota 6.

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 12.480 (M\$ 8.463 al 31 de marzo de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	M\$
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	-	468
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	287	97
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(997)	(4.749)
Totales		(710)	(4.184)

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2023	2022	M\$	
			2023	2022
1 a 3	67	62	25.679	25.048
4 o más	10	6	28.775	12.180
Totales	77	68	54.454 (a)	37.228

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 2023 y 2022

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 293 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2023 (317 al 31 de marzo de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,70 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de marzo de 2023 el plazo remanente promedio de estos es 14 meses ( 25 al 31 de marzo de 2022).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	299.990	337.503	550.328	1.343.283	850.318	1.680.786	11,70
Aj. Tasa valorización	7.374	14.722	13.527	58.593	20.901	73.315	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>307.364</b>	<b>352.225</b>	<b>563.855</b>	<b>1.401.876</b>	<b>871.219</b>	<b>1.754.101</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 7 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	-	20.195
Activos securitizados en mora (b)	54.454	37.228
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	3.174	31.569
<b>Totales</b>	<b>57.628</b>	<b>88.992</b>

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	6.254	2.250
Administración maestra (b)	6.226	6.213
Totales	12.480	8.463

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

**Nota 9 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.711	6.583
Otros	21	(1.197)
Totales	4.732	5.386

**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 2023 y 2022

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de	Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
			Nominal	Vigente				de	interes	final	int.	
420-23-06-05		BSECS-7A	-	UF	4,5%	01/10/2024	trim.	trim.	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7B	-	UF	4,5%	01/10/2024	trim.	trim.	-	-	-	nacional
Obligaciones por prepago										-	-	
Total porción corto plazo										-	-	
Bonos largo plazo												
420-23-06-05		BSECS-7A	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7B	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7C	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7D	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	75.023	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7E	31.454	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	1.131.371	1.875.791	-	nacional
Obligaciones por prepago										(21.956)	(44.336)	
Total largo plazo										1.109.415	1.906.478	

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 2023 y 2022

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	99.677	-	184.564	-
Revalorización de excedentes	997	-	4.244	-
Déficit del ejercicio	-	(29.727)	-	(7.641)
Saldo final	100.674	(29.727)	188.808	(7.641)
Saldo actualizado	-	-	211.276	(8.550)

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (281)	(631)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (4.483)	(44)
Totales	(4.764)	(675)

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	450	1.191
Totales	450	1.191

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

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

		M\$	M\$
		2023	2022
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.345)	(7.024)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.288)	(6.356)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.605)	(1.621)
Remuneración banco pagador	(4)	(535)	(540)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(399)	(395)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.709)	(6.354)
<b>Totales</b>		<b>(24.881)</b>	<b>(22.290)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Ltda.	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 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 17 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**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 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	295.286	326.791
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	307.364	352.225
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	57.628	88.992
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	563.855	1.401.876
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	352.914	415.783
	\$REAJUSTABLES	871.219	1.754.101
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.224.133</b>	<b>2.169.884</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	12.480	8.463
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.076	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	529	527
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.588	1.583
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	21.956	44.335
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.732	5.386
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	26.688	49.721
	\$REAJUSTABLES	17.083	10.959
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		43.771	60.680

**c) Pasivos largo plazo**

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.131.371	4,5%	1.131.371
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(21.956)		(21.956)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.109.415		1.109.415

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	75.023	4,5%	75.023
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.875.791	4,5%	1.875.791
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(44.336)		(44.336)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.906.478		1.906.478

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**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\$	
						2023	2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	59.605	251.715	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	235.681	75.076	Cumple

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

**Nota 22 - Sanciones**

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

**Nota 23 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 24 - Hechos Relevantes**

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

**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.

**Nota 26 - Hechos Posteriores**

El 3 de abril de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$235.680.

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

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

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 7**

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

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A esta fecha la serie BSECS7A, BSECS7B, BSECS7C y la serie BSECS7D se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	293
Saldo Insoluto Total	18.047.299	845.201
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.655	3.299
Tasa de Originacion	11,49%	11,49%
Plazo Transcurrido	9	224
Plazo Remanente	223	14
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	11,91%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	293

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	18.036.768	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.237.369	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.138.415	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	996.113	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	889.387	1.118.993	125	72	234	21	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Al día	1.284.310	1.226.394	1.193.664	1.106.540	1.076.123	1.030.586	961.961	904.720	802.512	761.529	709.517	639.861	605.637
1 cuota en mora	163.612	169.588	117.648	126.755	113.450	101.817	108.861	115.798	157.848	113.166	115.514	113.664	93.635
2 cuota en mora	159.129	101.639	134.902	114.802	115.158	114.802	98.651	81.717	77.092	104.948	89.472	99.647	86.697
3 cuota en mora	30.559	80.543	50.410	83.674	46.924	32.658	49.343	32.267	36.749	26.290	27.037	28.176	25.187
4 cuota en mora	18.179	4.233	12.451	6.226	18.464	15.120	3.771	13.163	12.523	4.945	13.768	6.119	10.744
5 cuota en mora	6.012	13.305	7.329	-	-	6.261	5.265	3.629	-	3.380	-	10.352	2.988
6 y mas cuotas en mora	12.238	17.681	22.519	21.772	20.990	20.242	25.365	29.136	27.607	26.112	20.669	15.440	20.314
Activos en liquidación	7.510	7.510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.674.040	1.613.384	1.538.924	1.459.769	1.391.108	1.321.487	1.253.217	1.180.430	1.114.331	1.040.369	975.978	913.258	845.202

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Al día	76,72%	76,01%	77,56%	75,80%	77,36%	77,99%	76,76%	76,64%	72,02%	73,20%	72,70%	70,06%	71,66%
1 cuota en mora	9,77%	10,51%	7,64%	8,68%	8,16%	7,70%	8,69%	9,81%	14,17%	10,88%	11,84%	12,45%	11,08%
2 cuota en mora	9,51%	6,30%	8,77%	7,86%	8,28%	8,69%	7,87%	6,92%	6,92%	10,09%	9,17%	10,91%	10,26%
3 cuota en mora	1,83%	4,99%	3,28%	5,73%	3,37%	2,47%	3,94%	2,73%	3,30%	2,53%	2,77%	3,09%	2,98%
4 cuota en mora	1,09%	0,26%	0,81%	0,43%	1,33%	1,14%	0,30%	1,12%	1,12%	0,48%	1,41%	0,67%	1,27%
5 cuota en mora	0,36%	0,82%	0,48%	0,00%	0,00%	0,47%	0,42%	0,31%	0,00%	0,32%	0,00%	1,13%	0,35%
6 y mas cuotas en mora	0,73%	1,10%	1,46%	1,49%	1,51%	1,53%	2,02%	2,47%	2,48%	2,51%	2,12%	1,69%	2,40%
Activos en liquidación	0,45%	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Al día	249	247	248	240	243	244	238	233	218	221	218	212	216
1 cuota en mora	32	33	26	29	28	25	30	34	46	35	37	38	32
2 cuota en mora	25	18	25	23	23	25	21	19	19	27	26	30	28
3 cuota en mora	5	13	8	15	10	7	11	7	9	7	7	7	7
4 cuota en mora	3	1	2	1	3	3	1	3	3	1	4	2	3
5 cuota en mora	1	2	1	0	0	1	1	1	0	1	0	3	1
6 y mas cuotas en mora	2	3	4	4	4	4	5	6	6	6	5	4	6
Activos en liquidación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	317	317	314	312	311	309	307	303	301	298	297	296	293

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	78,55%	77,92%	78,98%	76,92%	78,14%	78,96%	77,52%	76,90%	72,43%	74,16%	73,40%	71,62%	73,72%
1 cuota en mora	10,09%	10,41%	8,28%	9,29%	9,00%	8,09%	9,77%	11,22%	15,28%	11,74%	12,46%	12,84%	10,92%
2 cuota en mora	7,89%	5,68%	7,96%	7,37%	7,40%	8,09%	6,84%	6,27%	6,31%	9,06%	8,75%	10,14%	9,56%
3 cuota en mora	1,58%	4,10%	2,55%	4,81%	3,22%	2,27%	3,58%	2,31%	2,99%	2,35%	2,36%	2,36%	2,39%
4 cuota en mora	0,95%	0,32%	0,64%	0,32%	0,96%	0,97%	0,33%	0,99%	1,00%	0,34%	1,35%	0,68%	1,02%
5 cuota en mora	0,32%	0,63%	0,32%	0,00%	0,00%	0,32%	0,33%	0,33%	0,00%	0,34%	0,00%	1,01%	0,34%
6 y mas cuotas en mora	0,63%	0,95%	1,27%	1,28%	1,29%	1,29%	1,63%	1,98%	1,99%	2,01%	1,68%	1,35%	2,05%
Activos en liquidación	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2022, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 23,28% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,18%. Los mismos indicadores al cierre de marzo de 2023 son 28,34% y 4,02% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo insoluto												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	5.479	-	13.163	17.859	7.827	8.609	7.186	11.384	4.945	12.665	3.237	1.281	6.261
Total Prepagos	5.479	-	13.163	17.859	7.827	8.609	7.186	11.384	4.945	12.665	3.237	1.281	6.261
Prepagos Acumulados	4.386.013	4.386.013	4.399.176	4.417.035	4.424.861	4.433.470	4.440.657	4.452.041	4.456.986	4.469.651	4.472.888	4.474.169	4.480.430

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,03%	0,00%	0,07%	0,10%	0,04%	0,05%	0,04%	0,06%	0,03%	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%
Total Prepagos	0,03%	0,00%	0,07%	0,10%	0,04%	0,05%	0,04%	0,06%	0,03%	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%
Prepagos Acumulados	24,30%	24,30%	24,38%	24,47%	24,52%	24,57%	24,61%	24,67%	24,70%	24,77%	24,78%	24,79%	24,83%

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

Prepago	Numero de Activos												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	3	2	1	2	2	4	2	3	1	1	3
Total Prepagos	1	0	3	2	1	2	2	4	2	3	1	1	3
Prepagos Acumulados	278	278	281	283	284	286	288	292	294	297	298	299	302

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,00%	0,38%	0,26%	0,13%	0,26%	0,26%	0,51%	0,26%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%
Total Prepagos	0,13%	0,00%	0,38%	0,26%	0,13%	0,26%	0,26%	0,51%	0,26%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%
Prepagos Acumulados	35,50%	35,50%	35,89%	36,14%	36,27%	36,53%	36,78%	37,29%	37,55%	37,93%	38,06%	38,19%	38,57%

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Tasa de Originacion	11,96%	0,00%	11,84%	10,51%	10,51%	11,84%	12,00%	11,48%	11,94%	10,74%	10,65%	12,88%	11,92%
Plazo Transcurrido	207	-	215	221	221	218	216	220	223	221	227	230	227
Plazo Remanente	31	-	23	17	17	20	22	18	15	17	11	8	11

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

A marzo de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 24,30% y el de marzo 2023 un 24,83% teniendo una variación al alza de un 0,52% 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
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Activos en Proceso Judicial	22.364	50.594	48.818	42.894	80.174	96.778	82.423	82.839	78.602	87.125	51.436	48.275	45.085
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7.510	7.510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.639.014	2.639.014	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524	2.646.524

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Activos en Proceso Judicial	0,12%	0,28%	0,27%	0,24%	0,44%	0,54%	0,46%	0,46%	0,44%	0,48%	0,29%	0,27%	0,25%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,04%	0,04%	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%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Activos en Proceso Judicial	4	9	9	8	16	20	18	19	19	22	13	13	13
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130

### **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Activos en Proceso Judicial	0,51%	1,15%	1,15%	1,02%	2,04%	2,55%	2,30%	2,43%	2,43%	2,81%	1,66%	1,66%	1,66%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,13%	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%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración. A marzo de 2022 el indicador muestra un 0,12% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2023 fue de un 0,25% 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-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,46%	11,46%	11,46%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,48%	11,49%	11,49%	11,49%
Relación Deuda/Garantía	17,88%	17,23%	16,57%	15,94%	15,28%	14,61%	13,92%	13,28%	12,60%	11,91%	11,22%	10,53%	9,83%
Plazo Transcurrido	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
Plazo Remanente	25	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14

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

La relación deuda garantía ha variado de 17,88% en marzo de 2022 a 9,83 % en marzo de 2023, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera. En relación con los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO												
Saldo Insoluto Total	1.879.595	1.505.123	1.505.123	1.505.123	1.306.577	1.306.577	1.306.577	1.306.577	1.306.577	1.306.577	1.118.993	1.118.993	1.118.993
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	2.001.201	1.944.783	1.961.921	1.981.798	1.568.933	1.569.910	1.575.659	1.357.828	1.354.157	1.353.921	1.123.118	1.127.246	1.131.373

## I.9 Relación activo y pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						
Razón Activos/Pasivos	0,89	1,07	1,02	0,97	1,06	1,01	0,96	0,90	0,85	0,80	0,87	0,82	0,76
Razón Activos/Pasivos	0,91	1,07	1,04	1,01	1,09	1,05	1,00	0,92	0,87	0,82	0,88	0,83	0,77
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,71	0,81	0,81	0,77	0,85	0,82	0,78	0,71	0,63	0,60	0,65	0,59	0,56

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes. En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a marzo de 2023 en 0,56. 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-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	54.965	53.463	54.289	52.298	52.107	52.487	51.696	48.825	48.045	48.733	45.169	39.148	45.797
Ingresos deudores morosos	26.117	16.762	21.553	17.654	24.983	21.322	21.300	17.585	22.123	21.747	23.108	20.906	27.117
Ingresos por prepago	-	-	10.435	31.417	8.088	8.833	7.423	11.680	5.060	4.832	7.869	3.765	5.740

#### **I.10.2 Egresos**

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	12.606	6.385	14.833	9.980	17.524	3.263	8.288	9.936	10.477	12.897	7.826	24.094	1.810
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	426	0	0	794	0	0	847	0	0	915	0	0

#### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario. Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

En este patrimonio no existen excedentes que informar al periodo.

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

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

### **I.13 Otros**

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