

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2024	31-03-2023
11.010	Disponible		180.504	308.574
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		92.158	321.196
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		92.158	321.196
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		67.291	60.222
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		339.953	689.992
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		64.456	589.229
13.110	Activo securitizado largo plazo		64.456	589.229
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		64.456	589.229
10.000	TOTAL ACTIVOS		404.409	1.279.221
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2024	31-03-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.648	13.041
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.287	2.169
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		461	428
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		552	553
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.655	1.659
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		23.851	22.944
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.843	4.948
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		46.297	45.742
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		421.321	1.159.339
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		421.321	1.159.339
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(35.266)	105.204
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(35.266)	105.204
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(27.943)	(31.064)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(63.209)	74.140
20.000	TOTAL PASIVOS		404.409	1.279.221

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

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

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2024	01-01-2023
INGRESOS		31-03-2024	31-03-2023
35.110	Intereses por activos securitizados	3.351	14.856
35.120	Intereses por inversiones	-	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.595	14.127
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	-	470
35.100	TOTAL INGRESOS	4.946	29.453
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.501)	(13.202)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(7.080)	(10.146)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(465)	(417)
35.225	Remuneración banco pagador	(556)	(559)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.668)	(1.677)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(4.905)	(13.067)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(3.741)	(15.615)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(425)	(113)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.990)	(4.979)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(33.331)	(59.775)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	442	(742)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(27.943)	(31.064)

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de marzo de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,5%.

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:	2024	2023
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	0,7	1,0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$37.093,52 y \$35.575,48 al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de marzo de 2024 y 2023 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el periodo terminado al 31 de marzo de 2024, ni por el periodo 2023. Ver Nota 6.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 7.648 (M\$ 13.041 al 31 de marzo de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2024, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2024	M\$ 2023
Activos no monetarios	IPC	-	-
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	197	300
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	245	(1.042)
Totales		442	(742)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	42	67	18.507	26.835
4 o más	12	10	42.811	30.070
Totales	54	77	61.318 (a)	56.905 (a)

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 171 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de marzo de 2024 (293 al 31 de marzo de 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,75 % 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 2024 el plazo remanente promedio de estos es 6 meses (14 al 31 de marzo de 2023).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	91.261	313.490	63.829	575.093	155.090	888.583	11,75
Aj. Tasa valorización	897	7.706	627	14.136	1.524	21.842	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	92.158	321.196	64.456	589.229	156.614	910.425	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	61.318	56.905
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros (c)	5.973	3.317
Totales	67.291	60.222

a) Ver detalle en Nota 5.

b) Se registran los anticipos de proveedores.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2024	M\$ 2023
Administración primaria (a)	1.157	6.535
Administración maestra (b)	6.491	6.506
Totales	7.648	13.041

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

Nota 9 - Otros Acreedores

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2024	M\$ 2023
Facturas por pagar	-	-
Seguro	8.432	4.923
Otros	2.411	25
Totales	10.843	4.948

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 2024 y 2023

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par pago amoritz.	M\$ 2024	M\$ 2023	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	11.870	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	445.172	1.182.283	nacional
Obligaciones por prepago								(23.851)	(22.944)	
Total largo plazo								421.321	1.159.339	

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 2024 y 2023

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2024 M\$		2023 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(35.021)	-	99.677	-
Revalorización de excedentes	(245)	-	997	-
Déficit del ejercicio	-	(27.943)	-	(29.727)
Saldo final	(35.266)	(27.943)	100.674	(29.727)
Saldo actualizado	-	-	105.204	(31.064)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2024	2023
Legales y notariales	(a) (1.178)	(294)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (1.812)	(4.685)
Totales	(2.990)	(4.979)

(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 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2024	2023
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	470
Totales	-	470

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

- (a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m).
- (b) Corresponde a ventas de viviendas.
- (c) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

		M\$ 2024	M\$ 2023
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.964)	(6.631)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.537)	(6.571)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.668)	(1.677)
Remuneración banco pagador	(4)	(556)	(559)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(465)	(417)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(7.080)	(10.146)
Totales		(21.270)	(26.001)

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

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	180.504	308.574
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	92.158	321.196
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	67.291	60.222
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	64.456	589.229
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	247.795	368.796
	\$REAJUSTABLES	156.614	910.425
TOTAL ACTIVOS		404.409	1.279.221

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.648	13.041
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.287	2.169
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	461	428
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	552	553
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.655	1.659
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	23.851	22.944
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.843	4.948
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	34.694	27.892
	\$REAJUSTABLES	11.603	17.850
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		46.297	45.742

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		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	-	-	-	-	-	-	445.172	4,5%	445.172
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(23.851)		(23.851)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	421.321		421.321

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	-	-	-	-	-	-	1.182.283	4,5%	1.182.283
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(22.944)		(22.944)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.159.339		1.159.339

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2024	M\$ 2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	77.755	62.287	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	102.749	246.287	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la Sociedad Securitizadora, no ha recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Relevantes

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 24 - Hechos Relevantes (Continuación)

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Securitizadora Security S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un Due Diligence recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de abril de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$102.748.

Con fecha 10 de abril de 2024, el directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan aproximadamente un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A. han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A., un contrato denominado Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión ("Promesa"), en virtud del cual las partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo las autorizaciones de los reguladores correspondientes.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha, 22 de abril de 2024, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley, Alberto Oviedo Obrador, Juan Pablo Cofré Dougnac y Rodrigo Guzman Leyton, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2024 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoria y Asesorías Ltda.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	156
Saldo Insoluto Total	18.817.394	154.157
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.792	1.416
Tasa de Originación	11,49%	11,48%
Plazo Transcurrido	9	232
Plazo Remanente	223	6
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	4,33%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación 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 compra-venta	783	156

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 Administrador Maestro: Securizadora 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	18.806.415	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.375.510	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.186.993	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	1.038.619	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	927.338	440.283	125	26	234	9	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	
Al día	631.480	586.597	540.712	465.858	426.427	373.717	322.194	276.198	226.530	195.075	154.309	128.158	106.013
1 cuota en mora	97.630	90.434	88.765	101.377	66.991	64.877	53.415	42.843	41.396	36.129	29.378	18.658	10.015
2 cuota en mora	90.397	73.556	49.186	52.524	59.535	49.520	52.116	47.146	34.237	19.548	23.629	20.253	14.504
3 cuota en mora	26.262	22.664	31.715	14.058	18.213	17.768	14.763	10.868	14.763	18.065	9.904	9.719	11.425
4 cuota en mora	11.202	5.935	6.862	7.975	7.159	742	2.856	3.450	1.484	2.226	4.303	1.780	3.561
5 cuota en mora	3.116	-	-	6.528	3.598	5.601	-	-	3.153	-	1.966	2.782	-
6 y mas cuotas en mora(1)	21.180	22.664	16.470	15.171	16.395	18.324	20.439	18.695	14.207	12.649	10.275	9.385	8.680
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	881.268	801.851	733.710	663.492	598.318	530.549	465.783	399.200	335.771	283.691	233.763	190.735	154.198

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	
Al día	71,66%	73,16%	73,70%	70,21%	71,27%	70,44%	69,17%	69,19%	67,47%	68,76%	66,01%	67,19%	68,75%
1 cuota en mora	11,08%	11,28%	12,10%	15,28%	11,20%	12,23%	11,47%	10,73%	12,33%	12,74%	12,57%	9,78%	6,50%
2 cuota en mora	10,26%	9,17%	6,70%	7,92%	9,95%	9,33%	11,19%	11,81%	10,20%	6,89%	10,11%	10,62%	9,41%
3 cuota en mora	2,98%	2,83%	4,32%	2,12%	3,04%	3,35%	3,17%	2,72%	4,40%	6,37%	4,24%	5,10%	7,41%
4 cuota en mora	1,27%	0,74%	0,94%	1,20%	1,20%	0,14%	0,61%	0,86%	0,44%	0,78%	1,84%	0,93%	2,31%
5 cuota en mora	0,35%	0,00%	0,00%	0,98%	0,60%	1,06%	0,00%	0,00%	0,94%	0,00%	0,84%	1,46%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,40%	2,83%	2,24%	2,29%	2,74%	3,45%	4,39%	4,68%	4,23%	4,46%	4,40%	4,92%	5,63%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	
Al día	216	214	213	205	208	202	194	175	152	147	126	111	102
1 cuota en mora	32	34	38	41	31	38	38	34	34	30	27	21	15
2 cuota en mora	28	25	17	22	26	23	28	27	27	18	20	15	17
3 cuota en mora	7	6	11	5	7	7	8	10	11	13	8	11	10
4 cuota en mora	3	2	2	3	3	1	1	1	2	2	3	2	3
5 cuota en mora	1	0	0	2	1	2	0	0	1	1	2	3	0
6 y mas cuotas en mora(1)	6	7	5	5	6	7	8	8	7	7	7	8	9
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	293	288	286	283	282	280	277	255	234	218	193	171	156

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	
Al día	73,72%	74,31%	74,48%	72,44%	73,76%	72,14%	70,04%	68,63%	64,96%	67,43%	65,28%	64,91%	65,38%
1 cuota en mora	10,92%	11,81%	13,29%	14,49%	10,99%	13,57%	13,72%	13,33%	14,53%	13,76%	13,99%	12,28%	9,62%
2 cuota en mora	9,56%	8,68%	5,94%	7,77%	9,22%	8,21%	10,11%	10,59%	11,54%	8,26%	10,36%	8,77%	10,90%
3 cuota en mora	2,39%	2,08%	3,85%	1,77%	2,48%	2,50%	2,89%	3,92%	4,70%	5,96%	4,15%	6,43%	6,41%
4 cuota en mora	1,02%	0,69%	0,70%	1,06%	1,06%	0,36%	0,36%	0,39%	0,85%	0,92%	1,55%	1,17%	1,92%
5 cuota en mora	0,34%	0,00%	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,43%	0,46%	1,04%	1,75%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,05%	2,43%	1,75%	1,77%	2,13%	2,50%	2,89%	3,14%	2,99%	3,21%	3,63%	4,68%	5,77%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2023, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 28,34% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,03%. Los mismos indicadores al cierre de marzo de 2024 son 31,25% y 7,93% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

Prepago	Saldo insoluto												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	6.528	14.949	4.154	6.158	1.076	3.413	742	2.819	6.232	1.669	4.414	3.413	1.706
Total Prepagos	6.528	14.949	4.154	6.158	1.076	3.413	742	2.819	6.232	1.669	4.414	3.413	1.706
Prepagos Acumulados	4.671.614	4.686.563	4.690.718	4.696.875	4.697.951	4.701.363	4.702.105	4.704.924	4.711.156	4.712.825	4.717.239	4.720.652	4.722.358

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%	0,02%	0,02%	0,01%
Total Prepagos	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%	0,02%	0,02%	0,01%
Prepagos Acumulados	24,83%	24,91%	24,93%	24,96%	24,97%	24,98%	24,99%	25,00%	25,04%	25,05%	25,07%	25,09%	25,10%

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

Prepago	Numero de Activos												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	5	2	3	1	2	3	3	6	3	8	4	3
Total Prepagos	3	5	2	3	1	2	3	3	6	3	8	4	3
Prepagos Acumulados	302	307	309	312	313	315	318	321	327	330	338	342	345

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

Prepago	Numero de Activos												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%	1,02%	0,51%	0,38%
Total Prepagos	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%	1,02%	0,51%	0,38%
Prepagos Acumulados	38,57%	39,21%	39,46%	39,85%	39,97%	40,23%	40,61%	41,00%	41,76%	42,15%	43,17%	43,68%	44,06%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Tasa de Orignacion	11,92%	11,56%	11,32%	12,46%	10,79%	10,75%	11,51%	11,23%	11,43%	11,60%	11,41%	10,92%	12,74%
Plazo Transcurrido	227	224	229	225	235	232	228	234	234	235	233	233	233
Plazo Remanente	11	14	9	13	3	6	10	3	4	3	5	5	5

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	0,25%	0,23%	0,19%	0,17%	0,16%	0,14%	0,12%	0,11%	0,08%	0,08%	0,07%	0,06%	0,04%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Activos en Proceso Judicial	13	13	11	11	11	11	10	10	8	8	8	8	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,66%	1,66%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,28%	1,28%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	0,89%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración. A marzo de 2023 el indicador muestra un 0,25% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2024 fue de un 0,04% 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-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,49%	11,49%	11,49%	11,48%	11,49%	11,50%	11,51%	11,52%	11,52%	11,52%	11,52%	11,51%	11,48%
Relación Deuda/Garantía	9,83%	9,09%	8,38%	7,64%	6,92%	6,20%	5,51%	5,19%	4,77%	4,33%	4,06%	3,73%	3,32%
Plazo Transcurrido	224	225	225	226	227	228	228	229	229	230	231	231	232
Plazo Remanente	14	13	13	12	11	10	10	9	9	8	7	7	6

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 9,83% en marzo de 2023 a 3,32 % en marzo de 2024, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera. En relación con los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	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	1.166.742	933.891	933.891	933.891	762.006	762.006	762.006	636.448	636.448	636.448	440.283	440.283	440.283
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	1.179.650	937.348	940.793	944.237	764.823	767.633	770.444	638.798	641.145	643.493	441.924	443.548	445.172

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,55
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A						
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	0,86	0,79	0,71	0,79	0,70	0,61	0,63	0,53	0,45	0,53	0,43	0,35
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,77	0,88	0,81	0,74	0,80	0,71	0,63	0,64	0,54	0,47	0,57	0,48	0,40
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,56	0,65	0,60	0,53	0,57	0,50	0,44	0,44	0,37	0,33	0,39	0,34	0,29

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 2024 en 0,29. 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-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.752	46.569	46.687	42.771	44.906	45.288	37.007	42.828	36.341	32.219	29.547	25.229	22.320
Ingresos deudores morosos	28.274	23.724	25.808	20.873	24.009	23.428	22.552	27.544	21.285	20.674	19.112	16.020	13.508
Ingresos por prepago	5.985	16.724	4.135	5.365	1.119	3.425	160	3.186	2.414	6.408	2.216	3.583	2.744

I.10.2 Egresos

	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.887	28.760	2.709	18.607	9.818	9.721	15.095	15.254	5.660	12.153	16.699	20.445	2.729
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	315	0	0	689	0	0	323	0	0	452	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.