

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	30-09-2023	30-09-2022
11.010	Disponible		239.151	339.985
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		220.592	342.502
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		220.592	342.502
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		61.982	50.031
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		521.725	732.518
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		244.171	979.369
13.110	Activo securitizado largo plazo		244.171	979.369
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		244.171	979.369
10.000	TOTAL ACTIVOS		765.896	1.711.887
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2023	30-09-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		10.346	8.527
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.850	6.313
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		646	432
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		538	537
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.615	1.610
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		10.841	49.987
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		3.437	4.316
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		37.273	71.722
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		740.991	1.493.116
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		740.991	1.493.116
23.100	Reservas de excedentes anteriores		102.568	215.139
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		102.568	215.139
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anter		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(114.936)	(68.090)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(12.368)	147.049
20.000	TOTAL PASIVOS		765.896	1.711.887

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)**

		01-01-2023	01-01-2022
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre	30-09-2023	30-09-2022
35.110	Intereses por activos securitizados	30.602	95.701
35.120	Intereses por inversiones	-	2.816
35.130	Reajustes por activos securitizados	27.552	176.200
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	458	13.274
35.100	TOTAL INGRESOS	58.612	287.991
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(38.653)	(41.968)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(24.350)	(20.164)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.409)	(1.347)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.652)	(1.718)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.955)	(5.155)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(31.552)	(63.482)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(30.828)	(171.969)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(747)	(2.703)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(39.760)	(32.834)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(173.906)	(341.340)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	358	(14.741)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(114.936)	(68.090)

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 septiembre del mismo año y complementada por escritura de 28 de septiembre 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 septiembre de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 5,3%.

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

Porcentajes de actualización:	2023	2022
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,9	10,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 \$36.197,53 y \$34.258,23 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 10.346 (M\$ 8.527 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	-	993
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	3.249	7.286
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(2.891)	(23.020)
Totales		358	(14.741)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
	1 a 3	74	62	29.899
4 o más	9	7	30.248	19.661
Totales	83	69	60.147 (a)	45.308

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 277 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2023 (307 al 30 de septiembre 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 10 meses (20 al 30 de septiembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	217.042	331.245	240.242	947.182	457.284	1.278.427	11,70
Aj. Tasa valorización	3.550	11.257	3.929	32.187	7.479	43.444	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	220.592	342.502	244.171	979.369	464.763	1.321.871	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	60.147	45.308
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.835	4.723
Totales	61.982	50.031

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	4.011	2.214
Administración maestra (b)	6.335	6.313
Totales	10.346	8.527

- (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 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Facturas por pagar	-	-
Seguro	3.415	4.439
Otros	22	(123)
Totales	3.437	4.316

Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
					pago	pago	M\$	M\$	
Insc.Inst.	Nominal	de	interes	final	int.	amortiz.	2023	2022	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	20.543 UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	751.832	1.543.103	nacional
Obligaciones por prepago							(10.841)	(49.987)	
Total largo plazo							740.991	1.493.116	

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

Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	99.677	-	184.563	-
Revalorización de excedentes	2.891	-	19.748	-
Déficit del ejercicio	-	(114.936)	-	(64.663)
Saldo final	102.568	(114.936)	204.311	(64.663)
Saldo actualizado	-	-	215.139	(68.090)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (2.644)	(1.265)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (37.116)	(31.569)
Totales	(39.760)	(32.834)

(a) Estos saldos devengados se presentan en el estado de determinación de excedentes dentro del rubro otros gastos.

Nota 14 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 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)	-	8.765
Bienes recuperados	-	-
Otros	458	4.509
Totales	458	13.274

(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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

		M\$	M\$
		2023	2022
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(19.230)	(21.758)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.423)	(20.210)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.955)	(5.155)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.652)	(1.718)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.409)	(1.347)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(24.350)	(20.164)
Totales		(71.019)	(70.352)

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	239.151	339.985
VALORES NEGOCIABLES	g	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	220.592	342.502
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	61.982	50.031
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	244.171	979.369
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	301.133	390.016
	\$REAJUSTABLES	464.763	1.321.871
TOTAL ACTIVOS		765.896	1.711.887

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.346	8.527
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.850	6.313
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	646	432
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	538	537
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.615	1.610
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	10.841	49.987
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	3.437	4.316
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	14.278	54.303
	\$REAJUSTABLES	22.995	17.419
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		37.273	71.722

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	-	-	-	-	-	-	751.832	4,5%	751.832
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(10.841)		(10.841)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	740.991		740.991

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.543.103	4,5%	1.543.103
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(49.987)		(49.987)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.493.116		1.493.116

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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	108.389	105.902	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	130.762	234.083	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

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 Domínguez, 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

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.

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 2 de octubre de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$130.671.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

A juicio de la Administración entre 1 de octubre de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos. chos 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	277
Saldo Insoluto Total	18.362.862	454.528
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.121	1.641
Tasa de Originación	11,49%	11,51%
Plazo Transcurrido	9	228
Plazo Remanente	223	10
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	7,64%

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	277

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 Emisiva
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	18.352.148	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.293.975	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.158.321	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	1.013.531	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	904.938	743.600	125	46	234	15	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												
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Al día	978.781	920.539	816.544	774.844	721.924	651.049	616.227	572.428	527.651	454.605	416.127	364.690	314.412
1 cuota en mora	110.764	117.823	160.608	115.144	117.533	115.651	95.272	88.250	86.621	98.928	65.373	63.309	52.124
2 cuota en mora	100.376	83.146	78.440	106.783	91.037	101.389	88.213	71.780	47.998	51.256	58.097	48.324	50.858
3 cuota en mora	50.206	32.831	37.392	26.750	27.510	28.668	25.628	22.117	30.949	13.719	17.773	17.339	14.407
4 cuota en mora	3.837	13.393	12.742	5.031	14.008	6.226	10.932	5.792	6.697	7.782	6.986	724	2.787
5 cuota en mora	5.357	3.692	-	3.439	-	10.533	3.041	-	-	6.371	3.511	5.466	-
6 y mas cuotas en mora(1)	25.809	29.646	28.089	26.569	21.031	15.710	20.669	22.117	16.072	14.805	15.999	17.882	19.945
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.275.130	1.201.070	1.133.815	1.058.561	993.043	929.227	859.981	782.482	715.987	647.465	583.866	517.733	454.532

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Al día	76,76%	76,64%	72,02%	73,20%	72,70%	70,06%	71,66%	73,16%	73,70%	70,21%	71,27%	70,44%	69,17%
1 cuota en mora	8,69%	9,81%	14,17%	10,88%	11,84%	12,45%	11,08%	11,28%	12,10%	15,28%	11,20%	12,23%	11,47%
2 cuota en mora	7,87%	6,92%	6,92%	10,09%	9,17%	10,91%	10,26%	9,17%	6,70%	7,92%	9,95%	9,33%	11,19%
3 cuota en mora	3,94%	2,73%	3,30%	2,53%	2,77%	3,09%	2,98%	2,83%	4,32%	2,12%	3,04%	3,35%	3,17%
4 cuota en mora	0,30%	1,12%	1,12%	0,48%	1,41%	0,67%	1,27%	0,74%	0,94%	1,20%	1,20%	0,14%	0,61%
5 cuota en mora	0,42%	0,31%	0,00%	0,32%	0,00%	1,13%	0,35%	0,00%	0,00%	0,98%	0,60%	1,06%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,02%	2,47%	2,48%	2,51%	2,12%	1,69%	2,40%	2,83%	2,24%	2,29%	2,74%	3,45%	4,39%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Al día	238	233	218	221	218	212	216	214	213	205	208	202	194
1 cuota en mora	30	34	46	35	37	38	32	34	38	41	31	38	38
2 cuota en mora	21	19	19	27	26	30	28	25	17	22	26	23	28
3 cuota en mora	11	7	9	7	7	7	7	6	11	5	7	7	8
4 cuota en mora	1	3	3	1	4	2	3	2	2	3	3	1	1
5 cuota en mora	1	1	0	1	0	3	1	0	0	2	1	2	0
6 y mas cuotas en mora(1)	5	6	6	6	5	4	6	7	5	5	6	7	8
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	307	303	301	298	297	296	293	288	286	283	282	280	277

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	77,52%	76,90%	72,43%	74,16%	73,40%	71,62%	73,72%	74,31%	74,48%	72,44%	73,76%	72,14%	70,04%
1 cuota en mora	9,77%	11,22%	15,28%	11,74%	12,46%	12,84%	10,92%	11,81%	13,29%	14,49%	10,99%	13,57%	13,72%
2 cuota en mora	6,84%	6,27%	6,31%	9,06%	8,75%	10,14%	9,56%	8,68%	5,94%	7,77%	9,22%	8,21%	10,11%
3 cuota en mora	3,58%	2,31%	2,99%	2,35%	2,36%	2,36%	2,39%	2,08%	3,85%	1,77%	2,48%	2,50%	2,89%
4 cuota en mora	0,33%	0,99%	1,00%	0,34%	1,35%	0,68%	1,02%	0,69%	0,70%	1,06%	1,06%	0,36%	0,36%
5 cuota en mora	0,33%	0,33%	0,00%	0,34%	0,00%	1,01%	0,34%	0,00%	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,63%	1,98%	1,99%	2,01%	1,68%	1,35%	2,05%	2,43%	1,75%	1,77%	2,13%	2,50%	2,89%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2022, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 23,24% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,75%. Los mismos indicadores al cierre de septiembre de 2023 son 30,83% y 5,00% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	7.312	11.583	5.031	12.886	3.294	1.303	6.371	14.588	4.054	6.009	1.050	3.330	724
Total Prepagos	7.312	11.583	5.031	12.886	3.294	1.303	6.371	14.588	4.054	6.009	1.050	3.330	724
Prepagos Acumulados	4.518.303	4.529.886	4.534.918	4.547.804	4.551.098	4.552.401	4.558.772	4.573.360	4.577.414	4.583.423	4.584.472	4.587.802	4.588.526

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,04%	0,06%	0,03%	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%
Total Prepagos	0,04%	0,06%	0,03%	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%
Prepagos Acumulados	24,61%	24,67%	24,70%	24,77%	24,78%	24,79%	24,83%	24,91%	24,93%	24,96%	24,97%	24,98%	24,99%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	4	2	3	1	1	3	5	2	3	1	2	3
Total Prepagos	2	4	2	3	1	1	3	5	2	3	1	2	3
Prepagos Acumulados	288	292	294	297	298	299	302	307	309	312	313	315	318

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,26%	0,51%	0,26%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%
Total Prepagos	0,26%	0,51%	0,26%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%
Prepagos Acumulados	36,78%	37,29%	37,55%	37,93%	38,06%	38,19%	38,57%	39,21%	39,46%	39,85%	39,97%	40,23%	40,61%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Tasa de Originación	12,00%	11,48%	11,94%	10,74%	10,65%	12,88%	11,92%	11,56%	11,32%	12,46%	10,79%	10,75%	11,51%
Plazo Transcurrido	216	220	223	221	227	230	227	224	229	225	235	232	228
Plazo Remanente	22	18	15	17	11	8	11	14	9	13	3	6	10

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

A septiembre de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 24,61% y el de septiembre 2023 un 24,99% teniendo una variación al alza de un 0,38% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	83.864	84.288	79.976	88.649	52.336	49.119	45.873	42.600	34.601	31.865	29.105	26.320	22.230
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799	2.692.799

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	0,46%	0,46%	0,44%	0,48%	0,29%	0,27%	0,25%	0,23%	0,19%	0,17%	0,16%	0,14%	0,12%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,66%	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												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	18	19	19	22	13	13	13	13	11	11	11	11	10
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 %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	2,30%	2,43%	2,43%	2,81%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,28%
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 septiembre de 2022 el indicador muestra un 0,46% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2023 fue de un 0,12% respecto a la cartera vigente. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,47%	11,47%	11,47%	11,48%	11,49%	11,49%	11,49%	11,49%	11,49%	11,48%	11,49%	11,50%	11,51%
Relación Deuda/Garantía	13,92%	13,28%	12,60%	11,91%	11,22%	10,53%	9,83%	9,09%	8,38%	7,64%	6,92%	6,20%	5,51%
Plazo Transcurrido	218	219	220	221	222	223	224	225	225	226	227	228	228
Plazo Remanente	20	19	18	17	16	15	14	13	13	12	11	10	10

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 13,92% en septiembre de 2022 a 5,51 % en septiembre 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

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-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	1.329.423	1.329.423	1.329.423	1.329.423	1.138.559	1.138.559	1.138.559	911.333	911.333	911.333	743.600	743.600	743.600
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	1.603.210	1.381.570	1.377.835	1.377.595	1.142.757	1.146.956	1.151.155	914.707	918.068	921.429	746.348	749.091	751.834

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-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	2,56	2,56
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,96	0,90	0,85	0,80	0,87	0,82	0,76	0,86	0,79	0,71	0,79	0,70	0,61
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,00	0,92	0,87	0,82	0,88	0,83	0,77	0,88	0,81	0,74	0,80	0,71	0,63
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,78	0,71	0,63	0,60	0,65	0,59	0,56	0,65	0,60	0,53	0,57	0,50	0,44

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 septiembre de 2023 en 0,44. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	52.600	49.679	48.885	49.585	45.959	39.832	46.598	45.445	45.559	41.738	43.822	44.194	36.113
Ingresos deudores morosos	21.672	17.892	22.510	22.128	23.512	21.272	27.591	23.151	25.184	20.369	23.429	22.862	22.008
Ingresos por prepago	7.552	11.884	5.148	4.916	8.006	3.831	5.840	16.320	4.035	5.236	1.092	3.342	156

I.10.2 Egresos

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	8.432	10.110	10.661	13.122	7.962	24.515	1.841	28.066	2.644	18.158	9.581	9.486	14.731
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	862	0	0	931	0	0	307	0	0	673	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.