

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

	ACTIVOS	Antecedentes al	30/09/2022	30/09/2021
11.010	Disponible		322.873	359.057
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		325.263	373.297
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		325.263	373.297
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		47.512	82.637
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		695.648	814.991
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		930.075	1.807.399
13.110	Activo securitizado largo plazo		930.075	1.807.399
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		930.075	1.807.399
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.625.723	2.622.390
	PASIVOS	Antecedentes al	30/09/2022	30/09/2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		8.098	10.566
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.995	6.007
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		410	361
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		510	511
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.529	1.532
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		47.471	74.086
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.098	5.784
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		68.111	98.847
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.417.964	2.296.481
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		1.417.964	2.296.481
23.100	Reservas de excedentes anteriores		204.311	295.480
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		204.311	295.480
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anter		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(64.663)	(68.418)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		139.648	227.062
20.000	TOTAL PASIVOS		1.625.723	2.622.390

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

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

Para el ejercicio comprendido entre		01/01/2022	01/01/2021
INGRESOS		30/09/2022	30/09/2021
35.110	Intereses por activos securitizados	90.885	134.997
35.120	Intereses por inversiones	2.675	-
35.130	Reajustes por activos securitizados	167.332	91.032
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	12.606	283
35.100	TOTAL INGRESOS	273.498	226.312
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(39.856)	(41.141)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.149)	(18.387)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.279)	(1.120)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.632)	(1.567)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.896)	(4.700)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(60.287)	(88.017)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(163.314)	(90.411)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(2.567)	(13.009)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(31.182)	(28.431)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(324.162)	(286.783)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(13.999)	(7.947)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(64.663)	(68.418)

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 14,1%.

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:	2022	2021
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	10,7	3,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 34.258,23 y \$30.088,37 al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de septiembre de 2022 y 2021 respectivamente.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022, ni por el periodo 2021. Ver Nota 6.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 8.098 (M\$ 10.566 al 30 de septiembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad 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 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	943	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.919	2.394
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(21.861)	(10.341)
Totales		(13.999)	(7.947)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
	1 a 3	62	50	24.356
4 o más	7	6	18.671	22.596
Totales	69	56	43.027 (a)	41.776

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 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 307 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2022 (338 al 30 de septiembre de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,70 % 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 30 de septiembre de 2022 el plazo remanente promedio de estos es 20 meses (31 al 30 de septiembre de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	314.573	354.385	899.508	1.715.828	1.214.081	2.070.213	11,70
Aj. Tasa valorización	10.690	18.912	30.567	91.571	41.257	110.483	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	325.263	373.297	930.075	1.807.399	1.255.338	2.180.696	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 7 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	43.027	41.776
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	4.485	40.861
Totales	47.512	82.637

- 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 2022 y 2021

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Administración primaria (a)	2.103	4.559
Administración maestra (b)	5.995	6.007
Totales	8.098	10.566

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.216	5.783
Otros	(118)	1
Totales	4.098	5.784

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 2022 y 2021

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de	Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
			Nominal	Vigente				de	interes	final	int.	
420-23-06-05		BSECS-7A	-	UF	4,5%	01/10/2024	trim.	trim.	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7B	-	UF	4,5%	01/10/2024	trim.	trim.	-	-	-	nacional
Obligaciones por prepago										-	-	
Total porción corto plazo										-	-	
Bonos largo plazo												
420-23-06-05		BSECS-7A	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7B	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7C	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	-	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7D	-	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	-	596.191	-	nacional
420-23-06-05		BSECS-7E	42.308	UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	1.465.435	1.774.376	-	nacional
Obligaciones por prepago										(47.471)	(74.086)	
Total largo plazo										1.417.964	2.296.481	

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 2022 y 2021

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	184.563	-	250.209	-
Revalorización de excedentes	19.748	-	8.757	-
Déficit del ejercicio	-	(64.663)	-	(59.963)
Saldo final	204.311	(64.663)	258.966	(59.963)
Saldo actualizado	-	-	295.480	(68.418)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (1.201)	(944)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (29.981)	(27.487)
Totales	(31.182)	(28.431)

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	8.324	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.282	283
Totales	12.606	283

(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 2022 y 2021

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

		M\$	M\$
		2022	2021
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(20.663)	(22.708)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.193)	(18.433)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.896)	(4.700)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.632)	(1.567)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.279)	(1.120)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.149)	(18.387)
Totales		(66.812)	(66.915)

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	322.873	359.057
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	325.263	373.297
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	47.512	82.637
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	930.075	1.807.399
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	370.385	441.694
	\$REAJUSTABLES	1.255.338	2.180.696
TOTAL ACTIVOS		1.625.723	2.622.390

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.098	10.566
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.995	6.007
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	361
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	510	511
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.529	1.532
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	47.471	74.086
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.098	5.784
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	51.569	79.870
	\$REAJUSTABLES	16.542	18.977
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		68.111	98.847

c) Pasivos largo plazo

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 M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.465.435	4,5%	1.465.435
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(47.471)	-	(47.471)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.417.964	-	1.417.964

2021

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 M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	596.191	4,5%	596.191
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.774.376	4,5%	1.774.376
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(74.086)	-	(74.086)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.296.481	-	2.296.481

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 21 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	100.572	131.870	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	222.301	227.187	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2022, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit SpA para el período 2022.

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

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 3 de octubre de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$222.300.

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.

A juicio de la Administración entre el 24 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 7

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A esta fecha la serie BSECS7A, BSECS7B, 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	307
Saldo Insoluto Total	17.379.063	1.206.783
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.668	4.361
Tasa de Originación	11,49%	11,47%
Plazo Transcurrido	9	218
Plazo Remanente	223	20
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	15,94%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aporta	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de	783	307
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 Emisió
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	17.368.923	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.117.499	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.096.263	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	959.230	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	856.456	1.449.393	125	100	234	27	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	AAA
BSECS-7E	C	C	C	B

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	1.688.554	1.609.554	1.523.463	1.468.205	1.397.736	1.285.848	1.236.756	1.180.984	1.149.466	1.065.568	1.036.277	992.427	926.343
1 cuota en mora	190.167	182.562	180.507	179.787	169.887	197.944	157.554	163.309	113.292	122.062	109.249	98.047	104.830
2 cuota en mora	75.711	105.310	131.894	95.855	109.010	90.270	153.237	97.876	129.907	110.551	110.894	110.551	94.998
3 cuota en mora	56.834	49.606	43.748	42.617	37.410	78.931	29.428	77.561	48.544	80.575	45.187	31.449	47.516
4 cuota en mora	15.587	6.954	-	8.736	5.344	10.277	17.506	4.077	11.990	5.995	17.780	14.560	3.631
5 cuota en mora	6.475	15.245	-	-	8.428	-	5.790	12.813	7.057	-	-	6.029	5.070
6 y mas cuotas en mora(1)	20.144	25.865	27.372	12.984	12.573	12.162	11.785	17.026	21.685	20.966	20.212	19.493	24.426
Activos en liquidación	-	-	-	7.232	7.232	7.232	7.232	7.232	-	-	-	-	-
TOTAL	2.053.473	1.995.097	1.906.984	1.808.184	1.740.387	1.675.433	1.612.055	1.553.645	1.481.943	1.405.718	1.339.600	1.272.556	1.206.815

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	82,23%	80,68%	79,89%	81,20%	80,31%	76,75%	76,72%	76,01%	77,56%	75,80%	77,36%	77,99%	76,76%
1 cuota en mora	9,26%	9,15%	9,47%	9,94%	9,76%	11,81%	9,77%	10,51%	7,64%	8,68%	8,16%	7,70%	8,69%
2 cuota en mora	3,69%	5,28%	6,92%	5,30%	6,26%	5,39%	9,51%	6,30%	8,77%	7,86%	8,28%	8,69%	7,87%
3 cuota en mora	2,77%	2,49%	2,29%	2,36%	2,15%	4,71%	1,83%	4,99%	3,28%	5,73%	3,37%	2,47%	3,94%
4 cuota en mora	0,76%	0,35%	0,00%	0,48%	0,31%	0,61%	1,09%	0,26%	0,81%	0,43%	1,33%	1,14%	0,30%
5 cuota en mora	0,32%	0,76%	0,00%	0,00%	0,48%	0,00%	0,36%	0,82%	0,48%	0,00%	0,00%	0,47%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,98%	1,30%	1,44%	0,72%	0,72%	0,73%	0,73%	1,10%	1,46%	1,49%	1,51%	1,53%	2,02%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,42%	0,43%	0,45%	0,47%	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%

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	276	272	266	266	262	249	249	247	248	240	243	244	238
1 cuota en mora	31	31	31	32	30	37	32	33	26	29	28	25	30
2 cuota en mora	10	15	20	14	18	15	25	18	25	23	23	25	21
3 cuota en mora	9	7	7	7	6	13	5	13	8	15	10	7	11
4 cuota en mora	2	1	0	1	1	2	3	1	2	1	3	3	1
5 cuota en mora	1	2	0	0	1	0	1	2	1	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	4	4	2	2	2	2	3	4	4	4	4	5
Activos en liquidación	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
TOTAL	332	332	328	322	320	318	317	317	314	312	311	309	307

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	83,13%	81,93%	81,10%	82,61%	81,88%	78,30%	78,55%	77,92%	78,98%	76,92%	78,14%	78,96%	77,52%
1 cuota en mora	9,34%	9,34%	9,45%	9,94%	9,38%	11,64%	10,09%	10,41%	8,28%	9,29%	9,00%	8,09%	9,77%
2 cuota en mora	3,01%	4,52%	6,10%	4,35%	5,63%	4,72%	7,89%	5,68%	7,96%	7,37%	7,40%	8,09%	6,84%
3 cuota en mora	2,71%	2,11%	2,13%	2,17%	1,88%	4,09%	1,58%	4,10%	2,55%	4,81%	3,22%	2,27%	3,58%
4 cuota en mora	0,60%	0,30%	0,00%	0,31%	0,31%	0,63%	0,95%	0,32%	0,64%	0,32%	0,96%	0,97%	0,33%
5 cuota en mora	0,30%	0,60%	0,00%	0,00%	0,31%	0,00%	0,32%	0,63%	0,32%	0,00%	0,00%	0,32%	0,33%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,90%	1,20%	1,22%	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%	0,95%	1,27%	1,28%	1,29%	1,29%	1,63%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	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%

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2021, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 17,77% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,06%. Los mismos indicadores al cierre de septiembre de 2022 son 23,24% y 2,74% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	38.472	-	29.257	33.093	10.038	6.920	5.276	-	12.676	17.198	7.537	8.290	6.920
Total Prepagos	38.472	-	29.257	33.093	10.038	6.920	5.276	-	12.676	17.198	7.537	8.290	6.920
Prepagos Acumulados	4.139.029	4.139.029	4.168.285	4.201.379	4.211.416	4.218.337	4.223.612	4.223.612	4.236.288	4.253.485	4.261.022	4.269.313	4.276.233

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EFFE
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%	0,06%	0,04%	0,03%	0,00%	0,07%	0,10%	0,04%	0,05%	0,04%
Total Prepagos	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%	0,06%	0,04%	0,03%	0,00%	0,07%	0,10%	0,04%	0,05%	0,04%
Prepagos Acumulados	23,82%	23,82%	23,98%	24,17%	24,23%	24,27%	24,30%	24,30%	24,38%	24,47%	24,52%	24,57%	24,61%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EFFE
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	6	0	4	5	2	2	1	0	3	2	1	2	2
Total Prepagos	6	0	4	5	2	2	1	0	3	2	1	2	2
Prepagos Acumulados	264	264	268	273	275	277	278	278	281	283	284	286	288

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

Prepago	Numero de Activos												MES Cierre EFFE
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%	0,26%	0,26%	0,13%	0,00%	0,38%	0,26%	0,13%	0,26%	0,26%
Total Prepagos	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%	0,26%	0,26%	0,13%	0,00%	0,38%	0,26%	0,13%	0,26%	0,26%
Prepagos Acumulados	33,72%	33,72%	34,23%	34,87%	35,12%	35,38%	35,50%	35,50%	35,89%	36,14%	36,27%	36,53%	36,78%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												MES Cierre EFFE
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Tasa de Originacion	11,58%	0,00%	10,80%	11,16%	11,34%	11,72%	11,96%	0,00%	11,84%	10,51%	10,51%	11,84%	12,00%
Plazo Transcurrido	206	-	210	209	208	210	207	-	215	221	221	218	216
Plazo Remanente	32	-	28	29	30	23	31	-	23	17	17	20	22

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

A septiembre de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 23,82% y el de septiembre 2022 un 24,61% teniendo una variación al alza de un 0,79% 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
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	20.144	11.956	38.190	23.516	22.862	22.202	21.536	48.721	47.010	41.306	77.205	93.194	79.371
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	7.232	7.232	7.232	7.232	7.232	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.541.299	2.541.299	2.541.299	2.541.299	2.541.299	2.541.299	2.541.299	2.541.299	2.548.531	2.548.531	2.548.531	2.548.531	2.548.531

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	0,12%	0,07%	0,22%	0,14%	0,13%	0,13%	0,12%	0,28%	0,27%	0,24%	0,44%	0,54%	0,46%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,66%	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
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	3	2	6	4	4	4	4	9	9	8	16	20	18
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	130	130	130	130	130

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre 2022
Activos en Proceso Judicial	0,38%	0,26%	0,77%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	1,15%	1,15%	1,02%	2,04%	2,55%	2,30%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,60%	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 2021 el indicador muestra un 0,38% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2022 fue de un 2,30% 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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre 2022
Tasa Activos	11,43%	11,44%	11,45%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%
Relación Deuda/Garantía	21,60%	20,99%	20,39%	19,74%	19,13%	18,53%	17,88%	17,23%	16,57%	15,94%	15,28%	14,61%	13,92%
Plazo Transcurrido	207	208	209	210	211	211	212	213	214	215	216	217	218
Plazo Remanente	31	30	29	28	27	26	25	25	24	23	22	21	20

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 21,60% en septiembre de 2021 a 13,92 % en septiembre de 2022, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera.

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 420

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	2.339.666	2.138.878	2.138.878	2.138.878	1.861.806	1.861.806	1.861.806	1.809.999	1.809.999	1.809.999	1.449.393	1.449.393	1.449.393
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.365.554	2.146.767	2.154.656	2.162.545	1.868.665	1.875.532	1.882.399	1.816.675	1.823.351	1.830.027	1.454.743	1.460.089	1.465.435

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	No aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,88	0,93	0,89	0,85	0,93	0,90	0,87	0,86	0,82	0,78	0,92	0,88	0,83
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,91	0,95	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,95	0,91	0,87
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,75	0,77	0,74	0,73	0,77	0,71	0,69	0,65	0,65	0,62	0,74	0,71	0,67

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 2022 en 0,67.-

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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	57.161	53.507	56.097	52.808	49.728	48.894	51.702	49.941	50.455	48.293	48.314	48.815	48.080
Ingresos deudores morosos	14.619	17.750	19.957	21.076	20.171	19.614	24.567	15.658	20.031	16.302	23.164	19.831	19.810
Ingresos por prepago	25.449	13.817	29.102	26.436	11.852	11.553	-	-	9.698	29.011	7.500	8.215	6.903

I.10.2 Egresos

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	11.333	7.577	7.114	9.377	2.289	24.357	11.858	5.964	13.786	9.215	16.249	3.035	7.708
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	1.015	0	0	4.472	0	0	410	0	0	764	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.