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	30-09-2019	30-09-2018
11.010	Disponible		359.337	335.388
11.020	Valores negociables		-	0
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		347.421	910.196
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		347.421	910.196
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		50.987	53.296
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		757.745	1.298.880
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.173.852	3.450.519
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.173.852	3.450.519
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
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		3.173.852	3.450.519
10.000	TOTAL ACTIVOS		3.931.597	4.749.399
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2019	30-09-2018
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		7.136	7.270
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.727	5.730
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		307	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		417	418
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.252	1.253
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		41.758	45.065
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		13.735	7.060
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	91.185
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		70.332	158.331
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		3.590.306	4.322.284
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		3.590.306	4.322.284
23.100	Reservas de excedentes anteriores		273.151	288.812
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		273.151	288.812
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del período		(2.192)	(20.028)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES ACUMULADO		270.959	268.784
20.000	TOTAL PASIVOS		3.931.597	4.749.399

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 período comprendido entre el y el	01-01-2019 30-09-2019	01-01-2018 30-09-2018
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	201.590	221.408
35.120	Intereses por inversiones	1.167	1.898
35.130	Reajustes por activos securitizados	65.756	96.701
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	5.320	4.332
35.100	TOTAL INGRESOS	273.833	324.339
GASTOS			
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos	(35.330)	(36.431)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.755)	(14.757)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(932)	(1.181)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.255)	(1.255)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.765)	(3.765)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(126.951)	(154.644)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(65.090)	(95.786)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(3.431)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(14.764)	(20.481)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(8.046)	(7.069)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(270.888)	(338.800)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(5.137)	(5.567)
23.200	EXCEDENTES Y (DEFICIT) DEL PERIODO	(2.192)	(20.028)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7

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

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Períodos contables

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 30 de septiembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,6%.

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 períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,9	2,1

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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 \$28.048,53 y \$27.357,45, al 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente.

f) Valores negociables

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo a su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 30 de septiembre de 2019 y 2018 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 al 30 de septiembre de 2019 y 2018. Ver Nota 7.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$7.136 (M\$7.270 al 30 de septiembre 2018), 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 2019 y 2018, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018 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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2019	2018
Activos no monetarios	UF	-	156
Cuentas de resultado	IPC	(44)	218
Excedentes (déficit) acumulados	IPC	(5.093)	(5.941)
Totales		(5.137)	(5.567)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Números de Arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1 a 3	130	123	43.581	36.906
4 o más	5	16	6.101	15.272
Totales	135	139 (a)	49.682	52.178

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 397 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2019 (420 al 30 de septiembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 55 meses (67 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	%
Valor par	317.845	818.122	2.903.661	3.101.469	3.221.506	3.919.591	11,49
Aj. Tasa valorización	29.576	92.074	270.191	349.050	299.767	441.124	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	347.421	910.196	3.173.852	3.450.519	3.521.273	4.360.715	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Activos securitizados en mora (a)	49.682	52.178
Otros	1.305	1.118
Totales	50.987	53.296

a) Ver detalle en Nota 5.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	2.227	2.358
Administración maestra (b)	4.909	4.912
Totales	7.136	7.270

- (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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	2.251	2.302
Seguros	11.484	4.284
Otros	-	474
Totales	13.735	7.060

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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 2019 y 2018, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amortiz.	Valor par M\$ 2019	Valor par M\$ 2018	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	136.250	nacional
Obligaciones por prepago								-	(45.065)	
Total porción corto plazo								-	91.185	
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	28.836	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	817.756	1.627.213	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	52.428	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.486.800	1.423.819	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	46.811	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	1.327.508	1.271.252	nacional
Obligaciones por prepago								(41.758)	-	
Total largo plazo								3.590.306	4.322.284	

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 a 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 período, 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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	M\$		M\$	
	30-09-2019		30-09-2018	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	268.058	-	275.703	-
Revalorización de excedentes	5.093	-	5.790	-
Excedentes del Ejercicio	-	(2.192)	-	(19.520)
Saldo final	273.151	(2.192)	281.493	(19.520)
Saldo actualizado	-	-	288.812	(20.028)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2019	2018
Legales y notariales	(a) (2.130)	(3.651)
Seguros	(a) (3.349)	(176)
Otros gastos	(a) (2.567)	(3.242)
Totales	(8.046)	(7.069)

(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 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Liberación de provisiones	-	4.332
Otros	5.320	-
Total	5.320	4.332

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(20.562)	(21.668)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.768)	(14.763)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.765)	(3.765)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.255)	(1.255)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(932)	(1.181)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.755)	(14.757)
Total		(56.037)	(57.389)

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 Serv. Profes. de Aud. y Ases. SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de la inscripción del patrimonio separados BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción del EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA., que comenzó a partir de enero 2019.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2019	30-09-2018
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	359.337	335.388
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	347.421	910.196
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	50.987	53.296
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (Largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.173.852	3.450.519
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	410.324	388.684
	\$REAJUSTABLES	3.521.273	4.360.715
TOTAL ACTIVOS		3.931.597	4.749.399

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		M\$	
		30-09-2019	30-09-2018
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	7.136	7.270
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.727	5.730
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	350
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	417	418
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.252	1.253
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	41.758	45.065
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	13.735	7.060
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	91.185
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	55.493	52.125
	\$REAJUSTABLES	14.839	106.206
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		70.332	158.331

c) Pasivos largo plazo

30-09-2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	817.756	4,5%	817.756
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.486.800	4,5%	1.486.800
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.327.508	4,5%	1.327.508
Obligaciones por prepagos	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(41.758)	-	(41.758)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.590.306	-	3.590.306

30-09-2018

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.627.213	4,5%	1.627.213
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.423.819	4,5%	1.423.819
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.271.252	4,5%	1.271.252
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	4.322.284	-	4.322.284

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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 de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 30-09-2019	M\$ 30-09-2018	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	115.031	148.256	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	244.306	187.132	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2019.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2018, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2018.

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

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2019 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 23 láminas de securitización por M\$244.277.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2019, y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

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. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A y BSECS7B 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	397
Saldo Insoluto Total	14.228.907	3.202.346
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.015	8.983
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	183
Plazo Remanente	223	55
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	35,92%

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	397

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	14.220.605	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.552.416	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	897.553	808.794	160	77	234	63	4,50%
BSECS-7D	785.359	1.197.435	140	140	234	63	4,50%
BSECS-7E	701.213	1.039.878	125	125	234	63	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	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	2.599.538	2.541.758	2.425.721	2.492.757	2.378.571	2.224.585	2.249.576	2.273.614	2.274.119	2.174.154	2.195.555	2.129.949	2.085.324
1 cuota en mora	621.107	648.454	646.827	552.780	557.577	641.189	572.218	617.657	552.051	590.954	558.811	615.076	460.473
2 cuota en mora	388.051	430.208	401.767	394.475	433.742	394.559	442.157	374.560	396.326	318.126	364.154	346.764	426.786
3 cuota en mora	136.765	72.982	215.581	169.722	108.969	183.325	152.893	111.801	96.375	158.222	81.060	112.951	186.803
4 cuota en mora	105.210	71.355	42.185	59.856	88.437	73.151	67.962	55.396	35.762	53.741	60.529	14.417	8.639
5 cuota en mora	18.344	68.887	37.669	37.641	74.553	49.534	32.284	24.542	33.855	20.700	17.278	21.064	7.208
6 y mas cuotas en mora(1)	24.402	15.819	28.133	46.533	42.101	68.466	64.792	51.806	57.640	49.758	42.774	24.094	27.123
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.893.416	3.849.464	3.797.883	3.753.763	3.683.950	3.634.809	3.581.881	3.509.376	3.446.127	3.365.655	3.320.161	3.264.316	3.202.357

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	66,77%	66,03%	63,87%	66,41%	64,57%	61,20%	62,80%	64,79%	65,99%	64,60%	66,13%	65,25%	65,12%
1 cuota en mora	15,95%	16,85%	17,03%	14,73%	15,14%	17,64%	15,98%	17,60%	16,02%	17,56%	16,83%	18,84%	14,38%
2 cuota en mora	9,97%	11,18%	10,58%	10,51%	11,77%	10,86%	12,34%	10,67%	11,50%	9,45%	10,97%	10,62%	13,33%
3 cuota en mora	3,51%	1,90%	5,68%	4,52%	2,96%	5,04%	4,27%	3,19%	2,80%	4,70%	2,44%	3,46%	5,83%
4 cuota en mora	2,70%	1,85%	1,11%	1,59%	2,40%	2,01%	1,90%	1,58%	1,04%	1,60%	1,82%	0,44%	0,27%
5 cuota en mora	0,47%	1,79%	0,99%	1,00%	2,02%	1,36%	0,90%	0,70%	0,98%	0,62%	0,52%	0,65%	0,23%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,63%	0,41%	0,74%	1,24%	1,14%	1,88%	1,81%	1,48%	1,67%	1,48%	1,29%	0,74%	0,85%
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												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	281	280	270	283	270	258	265	271	269	263	272	267	262
1 cuota en mora	66	67	71	58	63	73	62	68	65	68	65	72	59
2 cuota en mora	41	44	40	41	45	42	48	41	46	37	41	41	49
3 cuota en mora	16	10	24	18	13	18	17	13	11	19	10	14	22
4 cuota en mora	11	8	5	7	9	8	8	6	4	7	7	2	1
5 cuota en mora	2	7	4	4	8	5	4	3	4	2	2	2	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	2	3	5	5	8	7	6	7	6	5	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	420	418	417	416	413	412	411	408	406	402	402	401	397

(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
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Al día	66,90%	66,99%	64,75%	68,03%	65,38%	62,62%	64,48%	66,42%	66,26%	65,42%	67,66%	66,58%	65,99%
1 cuota en mora	15,71%	16,03%	17,03%	13,94%	15,25%	17,72%	15,09%	16,67%	16,01%	16,92%	16,17%	17,96%	14,86%
2 cuota en mora	9,76%	10,53%	9,59%	9,86%	10,90%	10,19%	11,68%	10,05%	11,33%	9,20%	10,20%	10,22%	12,34%
3 cuota en mora	3,81%	2,39%	5,76%	4,33%	3,15%	4,37%	4,14%	3,19%	2,71%	4,73%	2,49%	3,49%	5,54%
4 cuota en mora	2,62%	1,91%	1,20%	1,68%	2,18%	1,94%	1,95%	1,47%	0,99%	1,74%	1,74%	0,50%	0,25%
5 cuota en mora	0,48%	1,67%	0,96%	0,96%	1,94%	1,21%	0,97%	0,74%	0,99%	0,50%	0,50%	0,50%	0,25%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,71%	0,48%	0,72%	1,20%	1,21%	1,94%	1,70%	1,47%	1,72%	1,49%	1,24%	0,75%	0,76%
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 2018, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 33,23% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,80%. Los mismos indicadores al cierre de septiembre de 2019 son 34,89% y 1,35% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	8.667	-	7.826	-	25.356	4.544	8.022	27.179	17.923	34.977	-	10.182	16.100
Total Prepagos	8.667	-	7.826	-	25.356	4.544	8.022	27.179	17.923	34.977	-	10.182	16.100
Prepagos Acumulados	2.959.050	2.959.050	2.966.876	2.966.876	2.992.232	2.996.776	3.004.798	3.031.977	3.049.900	3.084.876	3.084.876	3.095.058	3.111.158

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%	0,18%	0,03%	0,06%	0,19%	0,13%	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%
Total Prepagos	0,06%	0,00%	0,05%	0,00%	0,18%	0,03%	0,06%	0,19%	0,13%	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%
Prepagos Acumulados	20,80%	20,80%	20,85%	20,85%	21,03%	21,06%	21,12%	21,31%	21,43%	21,68%	21,68%	21,75%	21,87%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	0	1	0	3	1	1	3	2	4	0	1	2
Total Prepagos	1	0	1	0	3	1	1	3	2	4	0	1	2
Prepagos Acumulados	204	204	205	205	208	209	210	213	215	219	219	220	222

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,26%	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%
Total Prepagos	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,26%	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%
Prepagos Acumulados	26,05%	26,05%	26,18%	26,18%	26,56%	26,69%	26,82%	27,20%	27,46%	27,97%	27,97%	28,10%	28,35%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	
Tasa de Originación	11,92%	11,44%	11,44%	11,44%	11,60%	13,92%	11,72%	11,54%	11,67%	11,37%	0,00%	10,97%	11,58%
Plazo Transcurrido	165	172	173	174	170	175	181	179	175	179	-	188	179
Plazo Remanente	73	66	65	64	68	63	57	59	63	59	-	50	59

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

El mercado crediticio habitacional ha seguido siendo afectado por el prepago debido principalmente a la caída en las tasas de interés en años recientes y a la eliminación del impuesto de timbres y estampillas para el refinanciamiento.

A septiembre de 2018 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 20,80% y el de septiembre 2019 un 21,87% teniendo una variación al alza de un 1,07% 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.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 2018 el indicador muestra un 1,51% de casos en proceso judicial, y en septiembre de 2019 fue de un 0,65% 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.

Dado el buen comportamiento del activo y a la adecuada estructura del pasivo, este patrimonio ha subido la clasificación de riesgo a tal punto que todas, a excepción de la serie E que es la Junior, tienen clasificaciones en grado de inversión.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	39,86%	39,56%	39,10%	38,70%	38,24%	37,78%	37,30%	36,85%	36,36%	35,92%	35,44%	34,96%	34,64%
Plazo Transcurrido	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183
Plazo Remanente	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 39,86% en septiembre de 2018 a 34,64% en septiembre de 2019, baja normal de acuerdo a la estructura de la cartera.

En relación a 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

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	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	134.652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	4.406.539	4.319.156	4.319.156	4.319.156	4.366.947	4.366.947	4.366.947	4.415.267	4.415.267	4.415.267	3.046.107	3.046.107	3.046.107
Valor Par Preferente	136.151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	4.455.323	4.284.112	4.299.855	4.315.598	4.042.737	4.057.593	4.072.449	3.837.200	3.851.301	3.865.402	3.605.565	3.618.815	3.639.259

I.9 Relación activo y pasivo

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
Razon Activos/Pasivos Preferentes	28,91	No aplica											
Razón Activos/Pasivos Total	0,88	0,89	0,88	0,87	0,84	0,83	0,82	0,79	0,78	0,76	1,09	1,07	1,05
Razón Activos/Pasivos Ajustado	29,25	0,89	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83	0,80	0,79	0,78	1,10	1,08	1,07
Razón Activos sin Mora/Pasivo	19,64	0,59	0,57	0,58	0,55	0,52	0,52	0,52	0,53	0,51	0,73	0,71	0,70

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 2019 en 0,70%.

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

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	43.428	43.463	46.271	41.397	45.350	38.376	43.500	41.395	46.415	45.746	47.175	46.141	42.895
Ingresos deudores morosos	28.381	36.613	33.336	29.990	32.676	28.278	38.355	36.494	33.697	29.298	32.093	32.902	24.396
Ingresos por prepago	8.675	-	7.867	-	25.368	4.549	8.009	27.325	18.010	35.050	-	10.164	16.216

I.10.2 Egresos

	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.217	12.886	7.376	5.096	6.142	17.190	5.872	11.047	5.241	4.134	15.490	9.205	3.482
Pago Ordinario de Capital	0	4.693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	1.486	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	180.280	0	0	287.909	0	0	248.464	0	0	272.664	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

Securizadora Security S.A.
Registro N° 420

I.11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

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.