

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-7)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2022 y 2021

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 20 de febrero de 2023

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
11.010	Disponible		301.141	415.642
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		321.227	353.436
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		321.227	353.436
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		64.263	83.658
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		686.631	852.736
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		741.919	1.601.780
13.110	Activo securitizado largo plazo		741.919	1.601.780
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		741.919	1.601.780
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.428.550	2.454.516
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		8.237	10.666
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.217	9.217
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		671	625
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		522	522
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.567	1.567
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		27.340	95.927
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		4.871	6.265
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		52.425	124.789
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.276.448	2.120.617
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		1.276.448	2.120.617
23.100	Reservas de excedentes anteriores		209.110	302.480
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		209.110	302.480
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anter		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(109.433)	(93.370)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		99.677	209.110
20.000	TOTAL PASIVOS		1.428.550	2.454.516

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
		31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		114.532	163.067
35.120	Intereses por inversiones		2.738	-
35.130	Reajustes por activos securitizados		204.597	160.073
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		12.851	333
35.100	TOTAL INGRESOS		334.718	323.473
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(54.960)	(56.054)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(26.679)	(25.513)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.791)	(1.599)
35.225	Remuneración banco pagador		(2.263)	(537)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(6.788)	(8.107)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(77.869)	(115.986)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(219.705)	(160.728)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(3.591)	(3.683)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(38.213)	(30.625)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(431.859)	(402.832)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(12.292)	(14.011)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(109.433)	(93.370)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre 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 cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 13,3%.

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 31 de diciembre 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	13,3	6,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 35.110,98 y \$30.991,74 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 8.237 (M\$ 10.666 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	965	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	11.290	4.983
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(24.547)	(18.994)
Totales		(12.292)	(14.011)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	
	2022	2021	M\$	
			2022	2021
1 a 3	69	53	26.135	20.207
4 o más	8	3	25.469	10.820
Totales	77	56	51.604 (a)	31.027

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 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 298 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2022 (346 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 el plazo remanente promedio de estos es 17 meses (28 al 31 de diciembre de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	312.105	337.049	720.850	1.527.512	1.032.955	1.864.561	11,70
Aj. Tasa valorización	9.122	16.387	21.069	74.268	30.191	90.655	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	321.227	353.436	741.919	1.601.780	1.063.146	1.955.216	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	-	19.973
Activos securitizados en mora (b)	51.604	31.027
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	12.659	32.658
Totales	64.263	83.658

- 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre 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)	2.093	4.522
Administración maestra (b)	6.144	6.144
Totales	8.237	10.666

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

Nota 9 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.850	5.617
Otros	21	648
Totales	4.871	6.265

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	-	381.649	nacional
420-23-06-05		BSECS-7E	36.727		UF	4,5%	01/10/2024	Trim	Trim	1.303.788	1.834.895	nacional
Obligaciones por prepago										(27.340)	(95.927)	
Total largo plazo										1.276.448	2.120.617	

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre 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	24.547	-	16.764	-
Déficit del ejercicio	-	(109.433)	-	(82.410)
Saldo final	209.110	(109.433)	266.973	(82.410)
Saldo actualizado	-	-	302.480	(93.370)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (1.730)	(1.453)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (36.483)	(29.172)
Totales	(38.213)	(30.625)

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 14 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	8.520	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.331	333
Totales	12.851	333

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

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	M\$
		2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.355)	(30.628)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.605)	(25.426)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.788)	(8.107)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.263)	(537)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.791)	(1.599)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(26.679)	(25.513)
Totales		(92.481)	(91.810)

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 18 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre 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	301.141	415.642
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	321.227	353.436
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	64.263	83.658
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	741.919	1.601.780
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	365.404	499.300
	\$REAJUSTABLES	1.063.146	1.955.216
TOTAL ACTIVOS		1.428.550	2.454.516

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.237	10.666
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.217	9.217
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	671	625
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	522	522
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.567	1.567
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	27.340	95.927
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	4.871	6.265
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	32.211	102.192
	\$REAJUSTABLES	20.214	22.597
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		52.425	124.789

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	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	-	-	-	-	-	-	1.303.788	4,5%	1.303.788
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(27.340)		(27.340)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.276.448		1.276.448

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	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	-	-	-	-	-	-	381.649	4,5%	381.649
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.834.895	4,5%	1.834.895
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(95.927)		(95.927)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.120.617		2.120.617

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre 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	101.545	107.192	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	199.596	308.450	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 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 Ltda. para el período 2022.

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

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

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

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

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$199.595.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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	298
Saldo Insoluto Total	17.811.660	1.026.740
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	26.307	3.856
Tasa de Originacion	11,49%	11,48%
Plazo Transcurrido	9	221
Plazo Remanente	223	17
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	13,92%

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	298

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	17.801.267	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.195.099	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.123.551	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	983.107	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	877.775	1.289.517	125	85	234	24	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												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	1.504.751	1.432.528	1.317.856	1.267.541	1.210.381	1.178.079	1.092.092	1.062.072	1.017.130	949.401	892.907	792.033	751.586
1 cuota en mora	184.262	174.115	202.871	161.475	167.374	116.112	125.100	111.969	100.488	107.440	114.286	155.787	111.688
2 cuota en mora	98.241	111.723	92.517	157.051	100.312	133.141	113.303	113.654	113.303	97.363	80.650	76.085	103.577
3 cuota en mora	43.678	38.341	80.896	30.160	79.491	49.752	82.581	46.311	32.232	48.699	31.846	36.270	25.947
4 cuota en mora	8.953	5.477	10.533	17.942	4.178	12.289	6.144	18.223	14.922	3.722	12.991	12.359	4.880
5 cuota en mora	-	8.637	-	5.934	13.132	7.233	-	-	6.180	5.196	3.581	-	3.336
6 y mas cuotas en mora(1)	13.307	12.886	12.464	12.078	17.450	22.225	21.488	20.715	19.978	25.034	28.756	27.246	25.771
Activos en liquidación	7.412	7.412	7.412	7.412	7.412	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.853.193	1.783.708	1.717.138	1.652.182	1.592.318	1.518.831	1.440.709	1.372.945	1.304.232	1.236.854	1.165.017	1.099.781	1.026.785

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	81,20%	80,31%	76,75%	76,72%	76,01%	77,56%	75,80%	77,36%	77,99%	76,76%	76,64%	72,02%	73,20%
1 cuota en mora	9,94%	9,76%	11,81%	9,77%	10,51%	7,64%	8,68%	8,16%	7,70%	8,69%	9,81%	14,17%	10,88%
2 cuota en mora	5,30%	6,26%	5,39%	9,51%	6,30%	8,77%	7,86%	8,28%	8,69%	7,87%	6,92%	6,92%	10,09%
3 cuota en mora	2,36%	2,15%	4,71%	1,83%	4,99%	3,28%	5,73%	3,37%	2,47%	3,94%	2,73%	3,30%	2,53%
4 cuota en mora	0,48%	0,31%	0,61%	1,09%	0,26%	0,81%	0,43%	1,33%	1,14%	0,30%	1,12%	1,12%	0,48%
5 cuota en mora	0,00%	0,48%	0,00%	0,36%	0,82%	0,48%	0,00%	0,00%	0,47%	0,42%	0,31%	0,00%	0,32%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,72%	0,72%	0,73%	0,73%	1,10%	1,46%	1,49%	1,51%	1,53%	2,02%	2,47%	2,48%	2,51%
Activos en liquidación	0,40%	0,42%	0,43%	0,45%	0,47%	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												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	266	262	249	249	247	248	240	243	244	238	233	218	221
1 cuota en mora	32	30	37	32	33	26	29	28	25	30	34	46	35
2 cuota en mora	14	18	15	25	18	25	23	23	25	21	19	19	27
3 cuota en mora	7	6	13	5	13	8	15	10	7	11	7	9	7
4 cuota en mora	1	1	2	3	1	2	1	3	3	1	3	3	1
5 cuota en mora	0	1	0	1	2	1	0	0	1	1	1	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	2	2	2	2	3	4	4	4	4	5	6	6	6
Activos en liquidación	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	322	320	318	317	317	314	312	311	309	307	303	301	298

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Al día	82,61%	81,88%	78,30%	78,55%	77,92%	78,98%	76,92%	78,14%	78,96%	77,52%	76,90%	72,43%	74,16%
1 cuota en mora	9,94%	9,38%	11,64%	10,09%	10,41%	8,28%	9,29%	9,00%	8,09%	9,77%	11,22%	15,28%	11,74%
2 cuota en mora	4,35%	5,63%	4,72%	7,89%	5,68%	7,96%	7,37%	7,40%	8,09%	6,84%	6,27%	6,31%	9,06%
3 cuota en mora	2,17%	1,88%	4,09%	1,58%	4,10%	2,55%	4,81%	3,22%	2,27%	3,58%	2,31%	2,99%	2,35%
4 cuota en mora	0,31%	0,31%	0,63%	0,95%	0,32%	0,64%	0,32%	0,96%	0,97%	0,33%	0,99%	1,00%	0,34%
5 cuota en mora	0,00%	0,31%	0,00%	0,32%	0,63%	0,32%	0,00%	0,00%	0,32%	0,33%	0,33%	0,00%	0,34%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%	0,95%	1,27%	1,28%	1,29%	1,29%	1,63%	1,98%	1,99%	2,01%
Activos en liquidación	0,31%	0,31%	0,31%	0,32%	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 diciembre de 2021, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 18,80% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,20%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2022 son 26,80% y 3,31% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	33.917	10.288	7.092	5.407	-	12.991	17.626	7.724	8.497	7.092	11.236	4.880	12.500
Total Prepagos	33.917	10.288	7.092	5.407	-	12.991	17.626	7.724	8.497	7.092	11.236	4.880	12.500
Prepagos Acumulados	4.305.959	4.316.246	4.323.339	4.328.746	4.328.746	4.341.737	4.359.363	4.367.087	4.375.584	4.382.676	4.393.912	4.398.792	4.411.292

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,19%	0,06%	0,04%	0,03%	0,00%	0,07%	0,10%	0,04%	0,05%	0,04%	0,06%	0,03%	0,07%
Total Prepagos	0,19%	0,06%	0,04%	0,03%	0,00%	0,07%	0,10%	0,04%	0,05%	0,04%	0,06%	0,03%	0,07%
Prepagos Acumulados	24,17%	24,23%	24,27%	24,30%	24,30%	24,38%	24,47%	24,52%	24,57%	24,61%	24,67%	24,70%	24,77%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	5	2	2	1	0	3	2	1	2	2	4	2	3
Total Prepagos	5	2	2	1	0	3	2	1	2	2	4	2	3
Prepagos Acumulados	273	275	277	278	278	281	283	284	286	288	292	294	297

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,64%	0,26%	0,26%	0,13%	0,00%	0,38%	0,26%	0,13%	0,26%	0,26%	0,51%	0,26%	0,38%
Total Prepagos	0,64%	0,26%	0,26%	0,13%	0,00%	0,38%	0,26%	0,13%	0,26%	0,26%	0,51%	0,26%	0,38%
Prepagos Acumulados	34,87%	35,12%	35,38%	35,50%	35,50%	35,89%	36,14%	36,27%	36,53%	36,78%	37,29%	37,55%	37,93%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Tasa de Originacion	11,16%	11,34%	11,72%	11,96%	0,00%	11,84%	10,51%	10,51%	11,84%	12,00%	11,48%	11,94%	10,74%
Plazo Transcurrido	209	208	210	207	-	215	221	221	218	216	220	223	221
Plazo Remanente	29	30	23	31	-	23	17	17	20	22	18	15	17

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

A diciembre de 2021 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 24,17% y el de diciembre 2022 un 24,77% teniendo una variación al alza de un 0,59% 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
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	24.101	23.431	22.755	22.072	49.933	48.181	42.334	79.127	95.514	81.346	81.758	77.576	85.988
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7.412	7.412	7.412	7.412	7.412	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.604.557	2.604.557	2.604.557	2.604.557	2.604.557	2.611.969	2.611.969	2.611.969	2.611.969	2.611.969	2.611.969	2.611.969	2.611.969

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	0,14%	0,13%	0,13%	0,12%	0,28%	0,27%	0,24%	0,44%	0,54%	0,46%	0,46%	0,44%	0,48%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	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
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	4	4	4	4	9	9	8	16	20	18	19	19	22
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	130	130	130	130	130	130	130	130

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	
Activos en Proceso Judicial	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	1,15%	1,15%	1,02%	2,04%	2,55%	2,30%	2,43%	2,43%	2,81%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	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 diciembre de 2021 el indicador muestra un 0,14% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2022 fue de un 0,48% 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

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,46%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%	11,48%
Relación Deuda/Garantía	19,74%	19,13%	18,53%	17,88%	17,23%	16,57%	15,94%	15,28%	14,61%	13,92%	13,28%	12,60%	11,91%
Plazo Transcurrido	210	211	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221
Plazo Remanente	28	27	26	25	25	24	23	22	21	20	19	18	17

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 19,74% en diciembre de 2021 a 11,91 % en diciembre 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

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-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	2.192.119	1.908.150	1.908.150	1.908.150	1.855.054	1.855.054	1.855.054	1.485.471	1.485.471	1.485.471	1.289.517	1.289.517	1.289.517
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.282.919	1.967.636	1.970.731	1.975.071	1.919.391	1.936.304	1.955.922	1.548.448	1.549.412	1.555.086	1.340.099	1.336.476	1.336.243

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A									
Razón Activos/Pasivos Total	0,85	0,93	0,90	0,87	0,86	0,82	0,78	0,92	0,88	0,83	0,90	0,85	0,80
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,89	0,95	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,95	0,91	0,87	0,92	0,87	0,82
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,73	0,77	0,71	0,69	0,65	0,65	0,62	0,74	0,71	0,67	0,71	0,63	0,60

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 diciembre de 2022 en 0,60. 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

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	55.747	52.362	51.376	54.247	52.765	53.580	51.615	51.427	51.802	51.021	48.188	47.418	48.097
Ingresos deudores morosos	22.249	21.240	20.610	25.776	16.543	21.272	17.423	24.657	21.044	21.021	17.355	21.834	21.463
Ingresos por prepago	27.908	12.479	12.140	-	-	10.299	31.007	7.983	8.718	7.326	11.528	4.993	4.769

I.10.2 Egresos

	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.899	2.410	25.594	12.441	6.301	14.640	9.849	17.296	3.220	8.179	9.806	10.341	12.729
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	4.583	0	0	420	0	0	783	0	0	836	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.