

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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 SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

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	31-12-2020	31-12-2019
11.010	Disponibles	376.101	338.685
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	331.991	357.816
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	331.991	357.816
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	63.571	57.211
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	771.663	753.712
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.216.214	3.104.458
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.216.214	3.104.458
13.120	Provisiones (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	2.216.214	3.104.458
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.987.877	3.858.170
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2020	31-12-2019
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	9.308	7.372
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	8.478	8.479
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	260	-
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	432	432
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.297	1.297
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	88.611	19.940
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	31.464	10.074
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	139.850	47.594
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	2.597.818	3.530.601
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	2.597.818	3.530.601
23.100	Reservas de excedentes anteriores	279.973	283.004
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	279.973	283.004
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(29.764)	(3.029)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	250.209	279.975
20.000	TOTAL PASIVOS	2.987.877	3.858.170

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		01-01-2020	01-01-2019
INGRESOS		31-12-2020	31-12-2019
35.110	Intereses por activos securitizados	195.929	269.960
35.120	Intereses por inversiones	-	101.199
35.130	Reajustes por activos securitizados	80.741	1.208
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	3.097	-
35.100	TOTAL INGRESOS	279.767	372.367
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(46.976)	(48.625)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.590)	(20.432)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.319)	(1.281)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.733)	(1.734)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.200)	(5.204)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(133.127)	(170.539)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(78.933)	(99.920)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(12.804)	(16.569)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(2.825)	(3.303)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(302.507)	(367.607)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(7.024)	(7.789)
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(29.764)	(3.029)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%.

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 ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización:	2020	2019
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 \$29.070,33 y \$28.309,94, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, ni por el ejercicio 2019. 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 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$9.308 (M\$7.372 al 31 de diciembre de 2019), 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 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	450	(81)
Beneficios (Déficit) acumul:	IPC	(7.474)	(7.708)
Totales		(7.024)	(7.789)

Nota 5 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2020	2019	2020	2019
1 a 3	53	117	19.429	38.180
4 o más	7	16	19.875	17.456
Totales	60	133	39.304	55.636

Los saldos se encuentran 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 2020 y 2019

Nota 6 - Activos Securitizados

Los 393 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2020 (416 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,67% 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 40 meses (52 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor par	310.747	328.840	2.074.396	2.853.060	2.385.143	3.181.900	11,67
Aj. Tasa valorización	21.244	28.976	141.818	251.398	163.062	280.374	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	331.991	357.816	2.216.214	3.104.458	2.548.205	3.462.274	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	39.304	55.636
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	24.267	1.575
Totales	63.571	57.211

- 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 2020 y 2019

Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Administración primaria (a)	4.221	2.285
Administración maestra (b)	5.087	5.087
Totales	9.308	7.372

- (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 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.039
Seguro	8.652	9.035
Otros	22.812	-
Totales	31.464	10.074

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 2020 y 2019

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 2020 y 2019, es el siguiente:

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amortiz	M\$ 2020	M\$ 2019	
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	46.525	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	51.287	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	601.031	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	45.792	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.232.730	1.558.224	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	127.554	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.453.699	1.391.286	nacional
Obligaciones por prepago								(88.611)	(19.940)	
Total largo plazo								2.597.818	3.530.601	

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 ejercicio, 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 2020 y 2019

Nota 12 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2020		2019	
	M\$ Déficit	Déficit	M\$ Déficit	Déficit
	Acumulados del Ejercicio		Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	272.613	-	268.058	-
Revalorización de excedentes	7.360	-	7.506	-
Déficit del ejercicio	-	(29.764)	-	(2.950)
Saldo final	279.973	(29.764)	275.564	(2.950)
Saldo actualizado	-	-	283.004	(3.029)

Nota 13 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.050)	1.916
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(1.775)	(5.219)
Totales	(2.825)	(3.303)

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

Nota 14 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2020	2019
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	3.097	-
Totales	3.097	-

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(26.583)	(28.217)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.393)	(20.408)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.200)	(5.204)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.733)	(1.734)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.319)	(1.281)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.590)	(20.432)
Totales		(74.818)	(77.276)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-2 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SPA., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 17 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	376.101	338.685
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	331.991	357.816
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	63.571	57.211
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.216.214	3.104.458
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	439.672	395.896
	\$REAJUSTABLES	2.548.205	3.462.274
TOTAL ACTIVOS		2.987.877	3.858.170

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

PASIVOS

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.308	7.372
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.478	8.479
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	260	-
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	432	432
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.297	1.297
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.611	19.940
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	31.464	10.074
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	120.075	17.580
	\$REAJUSTABLES	19.775	30.014
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		139.850	47.594

c) Pasivos largo plazo

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.232.730	4,5%	1.232.730
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.453.699	4,5%	1.453.699
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(88.611)	4,5%	(88.611)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	2.597.818		2.597.818

2019

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	601.031	4,5%	601.031
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.558.224	4,5%	1.558.224
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.391.286	4,5%	1.391.286
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(19.940)	4,5%	(19.940)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.530.601		3.530.601

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificaciór	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$ 2020	Contable M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	108.624	104.904	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	267.477	233.781	Cumple

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

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 24 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, 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 2020.

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 el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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 del Mercado Financiero lo establezca.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$267.444.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2021 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 y la serie BSECS7C 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.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

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	363
Saldo Insoluto Total	14.747.262	2.371.019
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.781	7.208
Tasa de Originación	11,49%	11,44%
Plazo Transcurrido	9	198
Plazo Remanente	223	40
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	28,60%

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	363

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	14.738.657	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.645.400	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	930.251	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	813.969	1.219.239	140	133	234	48	4,50%
BSECS-7E	726.758	1.437.789	125	125	234	48	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	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
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	2.044.749	2.025.330	1.913.177	1.893.670	1.873.205	1.917.682	1.926.229	1.871.839	2.093.791	2.029.109	2.000.940	1.953.846	1.952.858
1 cuota en mora	527.568	442.886	530.039	497.103	435.183	366.577	291.779	264.773	220.498	288.581	252.912	227.330	127.590
2 cuota en mora	350.937	378.147	337.710	352.739	353.263	308.494	273.116	276.837	207.184	163.230	180.149	163.055	195.033
3 cuota en mora	118.520	132.154	149.654	124.159	148.230	138.578	183.463	115.613	53.344	39.565	44.739	51.920	45.030
4 cuota en mora	54.536	50.001	16.919	44.216	42.879	57.472	32.501	92.909	32.762	5.291	-	7.500	5.494
5 cuota en mora	13.576	24.448	42.588	17.093	17.384	10.785	32.820	20.785	7.355	14.157	-	-	-
6 y mas cuotas en mora	52.675	47.007	55.205	61.135	70.699	75.408	56.716	77.618	48.489	47.646	52.443	51.484	45.001
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.162.561	3.099.973	3.045.291	2.990.116	2.940.842	2.874.997	2.796.624	2.720.372	2.663.424	2.587.579	2.531.183	2.455.135	2.371.005

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	64,65%	65,33%	62,82%	63,33%	63,70%	66,70%	68,88%	68,81%	78,61%	78,42%	79,05%	79,58%	82,36%
1 cuota en mora	16,68%	14,29%	17,41%	16,62%	14,80%	12,75%	10,43%	9,73%	8,28%	11,15%	9,99%	9,26%	5,38%
2 cuota en mora	11,10%	12,20%	11,09%	11,80%	12,01%	10,73%	9,77%	10,18%	7,78%	6,31%	7,12%	6,64%	8,23%
3 cuota en mora	3,75%	4,26%	4,91%	4,15%	5,04%	4,82%	6,56%	4,25%	2,00%	1,53%	1,77%	2,11%	1,90%
4 cuota en mora	1,72%	1,61%	0,56%	1,48%	1,46%	2,00%	1,16%	3,42%	1,23%	0,20%	0,00%	0,31%	0,23%
5 cuota en mora	0,43%	0,79%	1,40%	0,57%	0,59%	0,38%	1,17%	0,76%	0,28%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora	1,67%	1,52%	1,81%	2,04%	2,40%	2,62%	2,03%	2,85%	1,82%	1,84%	2,07%	2,10%	1,90%
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
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Al día	260	263	252	251	252	261	267	264	301	297	296	298	303
1 cuota en mora	63	52	65	64	56	48	39	36	29	39	37	32	21
2 cuota en mora	39	44	39	43	44	40	36	36	26	21	25	22	26
3 cuota en mora	15	16	18	15	18	17	22	15	8	6	7	8	6
4 cuota en mora	8	7	3	5	6	8	5	13	6	1	0	1	1
5 cuota en mora	2	3	6	3	2	2	5	3	1	3	0	0	0
6 y mas cuotas en mora	6	6	7	8	10	10	8	11	6	6	7	7	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	393	391	390	389	388	386	382	378	377	373	372	368	363

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Al día	66,16%	67,26%	64,62%	64,52%	64,95%	67,62%	69,90%	69,84%	79,84%	79,62%	79,57%	80,98%	83,47%
1 cuota en mora	16,03%	13,30%	16,67%	16,45%	14,43%	12,44%	10,21%	9,52%	7,69%	10,46%	9,95%	8,70%	5,79%
2 cuotas en mora	9,92%	11,25%	10,00%	11,05%	11,34%	10,36%	9,42%	9,52%	6,90%	5,63%	6,72%	5,98%	7,16%
3 cuotas en mora	3,82%	4,09%	4,62%	3,86%	4,64%	4,40%	5,76%	3,97%	2,12%	1,61%	1,88%	2,17%	1,65%
4 cuotas en mora	2,04%	1,79%	0,77%	1,29%	1,55%	2,07%	1,31%	3,44%	1,59%	0,27%	0,00%	0,27%	0,28%
5 cuotas en mora	0,51%	0,77%	1,54%	0,77%	0,52%	0,52%	1,31%	0,79%	0,27%	0,80%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,53%	1,53%	1,79%	2,06%	2,58%	2,59%	2,09%	2,91%	1,59%	1,61%	1,88%	1,90%	1,65%
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 diciembre de 2019, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 35,37% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,82%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2020 son 17,64% y 2,12% respectivamente.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	12.762	14.274	6.076	6.279	-	16.308	28.634	26.628	4.331	25.902	6.483	25.902	33.954
Total Prepagos	12.762	14.274	6.076	6.279	-	16.308	28.634	26.628	4.331	25.902	6.483	25.902	33.954
Prepagos Acumulados	3.237.258	3.251.532	3.257.607	3.263.886	3.263.886	3.280.195	3.308.829	3.335.458	3.339.789	3.365.691	3.372.173	3.398.075	3.432.029

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%	0,00%	0,11%	0,19%	0,18%	0,03%	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%
Total Prepagos	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%	0,00%	0,11%	0,19%	0,18%	0,03%	0,18%	0,04%	0,18%	0,23%
Prepagos Acumulados	21,95%	22,05%	22,09%	22,13%	22,13%	22,24%	22,44%	22,62%	22,65%	22,82%	22,87%	23,04%	23,27%

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Numero de Activos												
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	2	1	1	0	2	4	4	1	4	1	4	5
Total Prepagos	2	2	1	1	0	2	4	4	1	4	1	4	5
Prepagos Acumulados	219	221	222	223	223	225	229	233	234	238	239	243	248

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,26%	0,51%	0,51%	0,13%	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%
Total Prepagos	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%	0,00%	0,26%	0,51%	0,51%	0,13%	0,51%	0,13%	0,51%	0,64%
Prepagos Acumulados	27,97%	28,22%	28,35%	28,48%	28,48%	28,74%	29,25%	29,76%	29,89%	30,40%	30,52%	31,03%	31,67%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Tasa de Originación	10,51%	11,49%	12,82%	10,51%	0,00%	10,88%	11,64%	11,66%	10,51%	11,23%	11,53%	11,70%	11,29%
Plazo Transcurrido	182	187	182	182	-	190	192	193	200	194	201	196	197
Plazo Remanente	56	51	56	56	-	48	46	45	38	44	37	42	41

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

A diciembre de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 21,95% y el de diciembre 2020 un 23,27% teniendo una variación al alza de un 1,32% 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 a 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-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	177.298	170.681	181.612	181.612	196.444	199.933	222.790	232.121	181.262	148.001	145.469	116.546	97.818
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457	2.156.457

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	1,20%	1,16%	1,23%	1,23%	1,33%	1,36%	1,51%	1,57%	1,23%	1,00%	0,99%	0,79%	0,66%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	22	21	22	22	24	25	28	29	24	20	20	15	12
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	
Activos en Proceso Judicial	2,81%	2,68%	2,81%	2,81%	3,07%	3,19%	3,58%	3,70%	3,07%	2,55%	2,55%	1,92%	1,53%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

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 2019 el indicador muestra un 1,20% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2020 fue de un 0,66% 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-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%	11,44%	11,44%	11,43%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%
Relación Deuda/Garantía	33,27%	32,75%	32,23%	31,72%	31,24%	30,72%	30,17%	29,63%	29,15%	28,60%	28,05%	27,49%	26,95%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Plazo Remanente	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía ha variado de 33,27% en diciembre de 2019 a 26,95% en diciembre de 2020, 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

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	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	3.004.891	2.848.953	2.848.953	2.848.953	2.610.432	2.610.432	2.610.432	2.900.972	2.900.972	2.900.972	2.657.028	2.657.028	2.657.028
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	3.583.140	3.360.971	3.369.405	3.387.122	3.155.749	3.156.224	3.150.753	2.945.912	2.956.737	2.967.563	2.666.828	2.676.628	2.690.145

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	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	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Razón Activos/Pasivos Total	1,05	1,09	1,07	1,05	1,13	1,10	1,07	0,94	0,92	0,89	0,95	0,92	0,89
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,06	1,09	1,08	1,06	1,13	1,11	1,09	0,96	0,94	0,92	1,03	1,03	1,03
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,69	0,72	0,68	0,67	0,72	0,74	0,76	0,66	0,74	0,73	0,83	0,84	0,88

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 2020 en 0,88.

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-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	46.927	47.777	42.905	45.756	45.752	37.083	46.841	47.726	52.603	53.486	53.690	49.417	51.032
Ingresos deudores morosos	33.172	29.468	24.265	32.400	25.228	25.073	40.307	25.493	37.236	24.466	19.557	16.343	20.852
Ingresos por prepagos	12.913	14.412	6.121	6.336	-	17.396	29.545	26.732	4.331	25.892	6.480	26.562	34.238

I.10.2 Egresos

	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	7.218	1.932	14.890	4.301	20.360	8.400	10.131	5.417	6.198	8.703	2.792	17.734	2.777
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	3.683	0	0	357	0	0	1.100	0	0	3.219	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

	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.