

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-03-2019</b>
11.010	Disponible		336.159	343.203
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		351.948	368.188
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		351.948	368.188
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r		-	-
11.200	Otros activos circulantes		61.460	63.374
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>749.567</b>	<b>774.765</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.853.168	3.689.250
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.853.168	3.689.250
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (r		-	-
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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>2.853.168</b>	<b>3.689.250</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.602.735</b>	<b>4.464.015</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-03-2019</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.678	7.366
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		10.843	835
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		307	354
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		425	425
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.276	1.277
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		26.026	38.884
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		8.587	10.974
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla:		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>59.142</b>	<b>60.115</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		3.272.502	4.119.566
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>3.272.502</b>	<b>4.119.566</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		275.611	278.512
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		275.611	278.512
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(4.520)	5.822
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>271.091</b>	<b>284.334</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.602.735</b>	<b>4.464.015</b>

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
		31-03-2020	31-03-2020	31-03-2019
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	57.487	74.776	
35.120	Intereses por inversiones	-	604	
35.130	Reajustes por activos securitizados	33.531	(74)	
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	-	1.258	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>91.018</b>	<b>76.564</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.764)	(12.123)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.101)	(5.003)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(309)	(354)	
35.225	Remuneración banco pagador	(428)	(425)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.284)	(1.279)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(36.328)	(45.524)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(33.107)	19	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-2.545	(4.840)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(1.693)	(1.206)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(92.559)</b>	<b>(70.735)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(2.979)	(7)	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(4.520)</b>	<b>5.822</b>	

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 3,9%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos períodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada período. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	0,0	0,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 \$28.597,46 y \$27.565,76, al 31 de marzo 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 marzo 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 período terminado al 31 de marzo de 2020 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 marzo de 2020 y 2019

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo 2020, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.678 (M\$7.366 al 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2020	2019
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	19	(7)
Déficit acumulados	IPC	(2.998)	-
<b>Totales</b>		<b>(2.979)</b>	<b>(7)</b>

**Nota5 – Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 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	122	127	39.261	42.278
4 o más	16	19	20.549	19.668
<b>Totales</b>	<b>138</b>	<b>146(a)</b>	<b>59.810</b>	<b>61.946</b>

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 marzo de 2020 y 2019

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 411 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2019 (434 al 31 de marzo 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,49% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 49 meses (64 en 2019).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo 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	324.929	333.881	2.634.131	3.345.501	2.959.060	3.679.382	
Aj. Tasa valo	27.019	34.307	219.037	343.749	246.056	378.056	
Prov. Activos	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>351.948</b>	<b>368.188</b>	<b>2.853.168</b>	<b>3.689.250</b>	<b>3.205.116</b>	<b>4.057.438</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo 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 marzo 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)	59.810	61.947
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.650	1.427
<b>Totales</b>	<b>61.460</b>	<b>63.374</b>

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 marzo de 2020 y 2019

**Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de marzo 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)	6.674	2.354
Administración maestra (b)	5.004	5.012
Totales	11.678	7.366

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

Concepto	M\$	
	2020	2019
Facturas por pagar	-	1.073
Seguro	5.820	9.901
Otros	2.767	-
Totales	8.587	10.974

**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 marzo 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 marzo de 2020 y 2019, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en hile o en e extranjero
						plazo 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								-	-	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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	365.268	1.347.258	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	45.792	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.549.640	1.485.154	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	127.554	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.383.620	1.326.038	nacional
Obligaciones por prepago								(26.026)	(38.884)	
Total largo plazo								3.272.502	4.119.566	

Los bonos serie C, D y E capitalizan sus intereses

**Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2020		2019	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	272.613	-	268.058	-
Revalorización de excedentes	2.998	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	(4.520)	-	5.604
Saldo final	275.611	(4.520)	268.058	5.604
Saldo actualizado	-	-	278.512	5.822

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2020	2019
Legales y notariales (a)	(1.390)	(81)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(303)	(1.119)
Totales	(1.693)	(1.200)

(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 marzo 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	-	1.258
Totales	-	1.258

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

Gastos devengados		M\$	
		2020	2019
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(6.728)	(7.108)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.036)	(5.014)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.284)	(1.279)
Remuneración banco pagador	(4)	(428)	(425)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(309)	(354)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.101)	(5.003)
Totales		(18.886)	(19.183)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-7 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de EY Audit Spa., que comenzó a partir de enero de 2010.

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

Al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo de 2020 y 2019, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

<b>ACTIVOS</b>			
RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	336.159	343.203
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	351.948	368.188
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	61.460	63.374
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.853.168	3.689.250
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	397.619	406.577
	\$REAJUSTABLES	3.205.116	4.057.438
TOTAL ACTIVOS		3.602.735	4.464.015

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2020 y 2019

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**PASIVOS**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2020	2019
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.678	7.366
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	10.843	835
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	354
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	425	425
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.276	1.277
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	26.026	38.884
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.587	10.974
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	34.613	49.858
	\$REAJUSTABLES	24.529	10.257
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>59.142</b>	<b>60.115</b>

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	-	-	-	-	-	-	365.268	4,5%	365.268
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.549.640	4,5%	1.549.640
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.383.620	4,5%	1.383.620
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(26.026)	4,5%	(26.026)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	3.272.502		3.272.502

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	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,5%	-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.347.263	4,5%	1.347.263
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.485.154	4,5%	1.485.154
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.326.033	4,5%	1.326.033
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(38.884)	4,5%	(38.884)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	4.158.450		4.119.566

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo 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 de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2020	M\$ 2019	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	92.581	88.575	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	243.578	254.627	Cumple

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de marzo 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 marzo de 2020 y 2019

**Nota 24 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit Spa para el ejercicio 2019.

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

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

**Nota 26 - Hechos Posteriores**

El 1 de abril de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 24 láminas de securitización por M\$243.546.

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 han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Adicionalmente, se ha ampliado la red de empresas recaudadoras, y desarrollado 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.

Al cierre de marzo, no se ha observado un impacto significativo en la recaudación. Sin embargo, a esta fecha aún no es posible cuantificar los efectos financieros que este evento pudiese llegar a tener en los estados financieros durante el presente ejercicio, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2020 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. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. De hecho, a esta fecha la serie BSECS7A y BSECS7B se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	389
Saldo Insoluto Total	14.507.377	2.941.488
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.426	8.377
Tasa de Originación	11,49%	11,43%
Plazo Transcurrido	9	189
Plazo Remanente	223	49
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	33,27%

## 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	389

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.  
 Administrador Maestro: Securizadora 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	14.498.912	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.602.369	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	915.119	361.274	160	32	234	57	4,50%
BSECS-7D	800.729	1.302.776	140	140	234	57	4,50%
BSECS-7E	714.937	1.138.560	125	125	234	57	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	AAA	AA-	AAA
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	2.293.602	2.318.110	2.318.625	2.216.704	2.238.523	2.171.634	2.126.135	2.085.556	1.982.405	2.011.488	1.992.385	1.882.056	1.862.867
1 cuota en mora	583.417	629.745	562.855	602.520	569.747	627.114	469.485	480.008	417.780	518.987	435.682	521.417	489.017
2 cuota en mora	450.810	381.890	404.082	324.352	371.281	353.550	435.139	409.487	504.717	345.229	371.996	332.217	347.002
3 cuota en mora	155.885	113.989	98.261	161.318	82.647	115.162	190.459	152.653	155.799	116.592	130.004	147.220	122.140
4 cuota en mora	69.292	56.480	36.462	54.793	61.713	14.699	8.808	55.994	57.881	53.649	49.188	16.644	43.497
5 cuota en mora	32.916	25.023	34.517	21.105	17.616	21.477	7.350	-	18.588	13.355	24.050	41.895	16.815
6 y mas cuotas en mora(1)	66.060	52.820	58.768	50.732	43.611	24.565	27.654	34.517	34.031	51.819	46.242	54.307	60.140
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.651.981	3.578.057	3.513.570	3.431.524	3.385.139	3.328.201	3.265.029	3.218.215	3.171.201	3.111.118	3.049.547	2.995.756	2.941.478

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

##### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	62,80%	64,79%	65,99%	64,60%	66,13%	65,25%	65,12%	64,80%	62,51%	64,65%	65,33%	62,82%	63,33%
1 cuota en mora	15,98%	17,60%	16,02%	17,56%	16,83%	18,84%	14,38%	14,92%	13,17%	16,68%	14,29%	17,41%	16,62%
2 cuota en mora	12,34%	10,67%	11,50%	9,45%	10,97%	10,62%	13,33%	12,72%	15,92%	11,10%	12,20%	11,09%	11,80%
3 cuota en mora	4,27%	3,19%	2,80%	4,70%	2,44%	3,46%	5,83%	4,74%	4,91%	3,75%	4,26%	4,91%	4,15%
4 cuota en mora	1,90%	1,58%	1,04%	1,60%	1,82%	0,44%	0,27%	1,74%	1,83%	1,72%	1,61%	0,56%	1,48%
5 cuota en mora	0,90%	0,70%	0,98%	0,62%	0,52%	0,65%	0,23%	0,00%	0,59%	0,43%	0,79%	1,40%	0,57%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,81%	1,48%	1,67%	1,48%	1,29%	0,74%	0,85%	1,07%	1,07%	1,67%	1,52%	1,81%	2,04%
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	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	265	271	269	263	272	267	262	262	253	260	263	252	251
1 cuota en mora	62	68	65	68	65	72	59	58	53	63	52	65	64
2 cuota en mora	48	41	46	37	41	41	49	46	56	39	44	39	43
3 cuota en mora	17	13	11	19	10	14	22	20	20	15	16	18	15
4 cuota en mora	8	6	4	7	7	2	1	6	8	8	7	3	5
5 cuota en mora	4	3	4	2	2	2	1	0	2	2	3	6	3
6 y mas cuotas en mora(1)	7	6	7	6	5	3	3	4	4	6	6	7	8
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	411	408	406	402	402	401	397	396	396	393	391	390	389

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Al día	64,48%	66,42%	66,26%	65,42%	67,66%	66,58%	65,99%	66,16%	63,89%	66,16%	67,26%	64,62%	64,52%
1 cuota en mora	15,09%	16,67%	16,01%	16,92%	16,17%	17,96%	14,86%	14,65%	13,38%	16,03%	13,30%	16,67%	16,45%
2 cuotas en mora	11,68%	10,05%	11,33%	9,20%	10,20%	10,22%	12,34%	11,62%	14,14%	9,92%	11,25%	10,00%	11,05%
3 cuotas en mora	4,14%	3,19%	2,71%	4,73%	2,49%	3,49%	5,54%	5,05%	5,05%	3,82%	4,09%	4,62%	3,86%
4 cuotas en mora	1,95%	1,47%	0,99%	1,74%	1,74%	0,50%	0,25%	1,52%	2,02%	2,04%	1,79%	0,77%	1,29%
5 cuotas en mora	0,97%	0,74%	0,99%	0,50%	0,50%	0,50%	0,25%	0,00%	0,51%	0,51%	0,77%	1,54%	0,77%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,70%	1,47%	1,72%	1,49%	1,24%	0,75%	0,76%	1,01%	1,01%	1,53%	1,53%	1,79%	2,06%
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 marzo de 2019, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 37,20% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,61%. Los mismos indicadores al cierre de marzo de 2020 son 36,67% y 4,09% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	8.179	27.711	18.274	35.661	-	10.381	16.415	-	-	12.554	14.041	5.977	6.177
Total Prepagos	-	27.711	18.274	35.661	-	10.381	16.415	-	-	12.554	14.041	5.977	6.177
Prepagos Acumulados	3.063.604	3.091.315	3.109.588	3.145.249	3.145.249	3.155.630	3.172.045	3.172.045	3.172.045	3.184.599	3.198.641	3.204.618	3.210.795

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,06%	0,19%	0,13%	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%	0,00%	0,00%	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%
Total Prepagos	0,06%	0,19%	0,13%	0,25%	0,00%	0,07%	0,11%	0,00%	0,00%	0,09%	0,10%	0,04%	0,04%
Prepagos Acumulados	21,12%	21,31%	21,43%	21,68%	21,68%	21,75%	21,87%	21,87%	21,87%	21,95%	22,05%	22,09%	22,13%

#### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	3	2	4	0	1	2	0	0	2	2	1	1
Total Prepagos	0	3	2	4	0	1	2	0	0	2	2	1	1
Prepagos Acumulados	205	208	210	214	214	215	217	217	217	219	221	222	223

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,13%	0,38%	0,26%	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%
Total Prepagos	0,13%	0,38%	0,26%	0,51%	0,00%	0,13%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%	0,13%	0,13%
Prepagos Acumulados	26,18%	26,56%	26,82%	27,33%	27,33%	27,46%	27,71%	27,71%	27,71%	27,97%	28,22%	28,35%	28,48%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	
Tasa de Originación	11,72%	11,54%	11,67%	11,37%	0,00%	10,97%	11,58%	0,00%	0,00%	12,32%	11,49%	12,82%	10,51%
Plazo Transcurrido	181	179	175	179	-	188	179	-	-	187	187	182	182
Plazo Remanente	57	59	63	59	-	50	59	-	-	51	51	56	56

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

A marzo de 2019 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 21,12% y el de marzo 2020 un 22,13% teniendo una variación al alza de un 1,01% 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.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 marzo de 2019 el indicador muestra un 3,45% de casos en proceso judicial, y en marzo de 2020 fue de un 2,81% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%	11,43%	11,43%	11,43%
Relación Deuda/Garantía	37,30%	36,85%	36,36%	35,92%	35,44%	34,96%	34,64%	34,22%	33,72%	33,27%	32,75%	32,23%	31,72%
Plazo Transcurrido	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189
Plazo Remanente	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49

### **I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía ha variado de 37,30% en marzo de 2019 a 31,72% en marzo 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**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-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	4.452.411	4.501.677	4.501.677	4.501.677	3.105.722	3.105.722	3.105.722	2.956.013	2.956.013	2.956.013	2.802.610	2.802.610	2.802.610
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	4.152.150	3.912.297	3.926.674	3.941.051	3.676.129	3.689.638	3.703.146	3.466.827	3.479.567	3.492.307	3.274.460	3.286.493	3.314.030

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-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												
Razón Activos/Pasivos Total	0,82	0,79	0,78	0,76	1,09	1,07	1,05	1,09	1,07	1,05	1,09	1,07	1,05
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,83	0,80	0,79	0,78	1,10	1,08	1,07	1,09	1,08	1,06	1,09	1,08	1,06
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,52	0,52	0,53	0,51	0,73	0,71	0,70	0,71	0,67	0,69	0,72	0,68	0,67

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a marzo de 2020 en 0,67%.

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.351	42.205	47.323	46.641	48.099	47.044	43.648	45.188	43.552	45.737	46.547	41.849	44.769
Ingresos deudores morosos	39.106	37.208	34.357	29.872	32.721	33.546	24.824	29.162	23.639	32.332	28.710	23.668	31.700
Ingresos por prepago	8.165	27.860	18.363	35.736	-	10.363	16.501	-	-	12.586	14.041	5.970	6.199

### **I.10.2 Egresos**

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	Mes Cierre EEFF
Gastos	5.987	11.263	5.344	4.214	15.793	9.385	3.543	15.223	5.201	7.035	1.882	14.524	4.208
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	643	0	0	503	0	0	468	0	0	3.623	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.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 420

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

**I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda.

**I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.