

*Estados Financieros Intermedios*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-9)**

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2023 y 2022*

## **Informe de Revisión del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securizadora Security S.A.

### **Resultado de la revisión sobre la información financiera intermedia**

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securizadora Security S.A. al 30 de junio de 2023 y 2022, y los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios (conjuntamente referida como información financiera intermedia).

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera realizarse a la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.

### **Base para los resultados de la revisión intermedia**

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera intermedia como un todo. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de Patrimonio Separado BSECS-9 - Securizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

## **Responsabilidad de la Administración por la información financiera intermedia**

La Administración de Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 11 de agosto de 2023

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
11.010	Disponible		883.326	1.210.091
11.020	Valores negociables		147.902	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.856.829	2.852.126
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		3.031.536	3.146.316
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(174.707)	(294.190)
11.200	Otros activos circulantes		1.146.763	1.103.388
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>5.034.820</b>	<b>5.165.605</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		8.522.631	11.075.416
13.110	Activo securitizado largo plazo		8.522.631	11.075.416
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		46.544	59.548
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(79.094)	(104.295)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>8.490.081</b>	<b>11.030.669</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13.524.901</b>	<b>16.196.274</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		34.878	27.057
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.383	9.350
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		820	750
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		536	535
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.878	2.496
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		176.048	253.285
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		109.898	97.752
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>333.441</b>	<b>391.225</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.965.515	18.192.310
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>15.965.515</b>	<b>18.192.310</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.522.962)	(2.164.544)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.522.962)	(2.164.544)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(251.093)	(222.717)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(2.774.055)</b>	<b>(2.387.261)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>13.524.901</b>	<b>16.196.274</b>

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9  
(Cifras en miles de pesos)**

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre</b>	<b>01-01-2023 30-06-2023</b>	<b>01-01-2022 30-06-2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	376.024	535.770
35.120	Intereses por inversiones	8.389	8.614
35.130	Reajustes por activos securitizados	344.859	1.015.689
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	12.949	13.486
35.190	Otros ingresos	61.960	58.073
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>804.181</b>	<b>1.631.632</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(71.425)	(75.481)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(9.297)	(9.686)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(826)	(801)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.094)	(1.120)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.204)	(3.964)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(511.654)	(580.378)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(450.206)	(1.246.311)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	14.937	59.845
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(29.959)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(6.682)	(6.958)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(93.738)	(135.880)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.133.189)</b>	<b>(2.030.693)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	77.915	176.344
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(251.093)</b>	<b>(222.717)</b>

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9**

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaría de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 y 2022.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 8,7%

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,6	6,9

**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 \$ 36.089,48 y \$ 33.086,83 al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada periodo.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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

**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 ha constituido provisión por M\$ (174.707) y M\$ (294.190) por los periodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. 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.

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 34.878 (M\$ 27.057 al 30 de junio de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2023 y 2022 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor y mayor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este mayor y menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) 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.

**ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	5.644	11.623
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	8.336	25.008
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	63.935	139.713
Totales		77.915	176.344

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	147.902	-
Total		147.902	-

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	299	278	96.106	85.543
4 o más	89	78	782.762	732.052
Totales	388	356	878.868 (a)	817.595

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1247 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2023 (1.289 al 30 de junio de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 10,27 % anual ponderada. 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 ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y al 30 de junio de 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 62 meses (71 en 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	2.840.095	2.916.422	7.984.427	10.266.162	10.824.522	13.182.584	10,27
Aj. Tasa valorización	191.441	229.894	538.204	809.254	729.645	1.039.148	6,88
Prov. Activos securitizados	(174.707)	(294.190)	-	-	(174.707)	(294.190)	
<b>Totales</b>	<b>2.856.829</b>	<b>2.852.126</b>	<b>8.522.631</b>	<b>11.075.416</b>	<b>11.379.460</b>	<b>13.927.542</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	195.651	208.591
Activos securitizados en mora (b)	878.868	817.595
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	12.375
Cuenta por cobrar Seguros	59.325	45.775
Otros	1.534	19.052
<b>Totales</b>	<b>1.146.763</b>	<b>1.103.388</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 2n).

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

Menor Valor

RUT	Sociedad	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	2.273	13.888	2.367	18.314
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	4.410	32.656	4.591	41.234
Totales		6.683	46.544	6.958	59.548

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

Mayor valor

RUT	Sociedad	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	12.949	(79.094)	13.486	(104.295)
Totales		12.949	(79.094)	13.486	(104.295)

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	25.405	17.616
Administración maestra (b)	9.473	9.441
Totales	34.878	27.057

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes 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 0,19 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., su calidad de administrador maestro equivale a UF 262,5 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Seguro por Pagar	109.898	97.752
Totales	109.898	97.752

**Nota 12 - 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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022	
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
<b>Bonos largo plazo</b>										
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	16.805	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	613.926	1.660.111	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.145.699	1.141.760	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	943.086	939.843	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.058.465	1.054.825	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	100.398	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	3.689.414	3.420.230	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	17.727	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	647.609	1.749.635	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	713.410	710.957	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	348.906	347.706	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	674.456	672.137	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	75.318	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.767.777	2.565.815	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	12.254	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	447.880	1.202.575	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	455.592	454.026	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	239.656	238.832	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	359.466	358.231	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	55.711	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	2.036.221	1.928.912	nacional
Obligaciones por prepago								(176.048)	(253.285)	
Total largo plazo								15.965.515	18.192.310	

Los bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 13 - 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 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1y F1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, respectivamente.

La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.459.027)	-	(1.862.770)	-
Revalorización de excedentes	(63.935)	-	(128.531)	-
Déficit del ejercicio	-	(251.093)	-	(204.892)
Saldo final	(2.522.962)	(251.093)	(1.991.301)	(204.892)
Saldo actualizado	-	-	(2.164.544)	(222.717)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	35.258	-
Venta de viviendas (a)	-	-
Bienes recuperados	6.934	51.691
Otros	19.768	6.382
Totales	61.960	58.073

(a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(4.600)	(20.002)
Seguros (a)	-	-
Otros gastos (a)	(89.138)	(115.878)
<b>Totales</b>	<b>(93.738)</b>	<b>(135.880)</b>

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9**

El detalle al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	M\$	
	2023	2022
<b>Gastos devengados</b>		
Remuneración administración primaria del activo (1)	(52.124)	(55.712)
Remuneración administración maestra del activo (2)	(19.301)	(19.769)
Remuneración representante tenedores de bonos (3)	(3.204)	(3.964)
Remuneración banco pagador (4)	(1.094)	(1.120)
Remuneración por auditoría externa (5)	(826)	(801)
Remuneración por clasificación de riesgo (6)	(9.297)	(9.686)
<b>Totales</b>	<b>(85.846)</b>	<b>(91.052)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	883.326	1.210.091
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	147.902	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.031.536	3.146.316
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(174.707)	(294.190)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	1.146.763	1.103.388
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	8.522.631	11.075.416
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	46.544	59.548
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(79.094)	(104.295)
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	2.003.284	2.019.289
	\$REAJUSTABLES	11.521.617	14.176.985
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		13.524.901	16.196.274

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	34.878	27.057
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	9.383	9.350
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	820	750
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	536	535
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.878	2.496
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	176.048	253.285
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	109.898	97.752
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	285.946	351.037
	\$REAJUSTABLES	47.495	40.188
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		333.441	391.225

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

2023

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-9A1	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	613.926	5,0%	613.926
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.145.699	5,5%	1.145.699
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	943.086	6,0%	943.086
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.058.465	7,0%	1.058.465
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.689.414	7,5%	3.689.414
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,0%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	647.609	5,0%	647.609
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	713.410	5,5%	713.410
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	348.906	6,0%	348.906
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	674.456	7,0%	674.456
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.767.777	7,5%	2.767.777
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	4,7%	-	4,7%	-	-	-	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	447.880	5,2%	447.880
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	455.592	5,2%	455.592
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	239.656	5,2%	239.656
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	359.466	5,2%	359.466
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.036.221	5,2%	2.036.221
Obligaciones por prepago								(176.048)		(176.048)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>15.965.515</b>		<b>15.965.515</b>

2022

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-9A1	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,5%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.660.111	5,0%	1.660.111
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.141.760	5,5%	1.141.760
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	939.843	6,0%	939.843
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.054.825	7,0%	1.054.825
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.420.230	7,5%	3.420.230
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,0%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.749.635	5,0%	1.749.635
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	710.957	5,5%	710.957
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	347.706	6,0%	347.706
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	672.137	7,0%	672.137
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.565.815	7,5%	2.565.815
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	4,7%	-	4,7%	-	-	-	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.202.575	5,2%	1.202.575
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	454.026	5,2%	454.026
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	238.832	5,2%	238.832
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	358.231	5,2%	358.231
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.928.912	5,2%	1.928.912
								(253.285)		(253.285)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>18.192.310</b>		<b>18.192.310</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 23 - 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, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2023	M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	182.999	281.533	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	700.327	928.558	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	147.902	-	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 26 – Hechos Relevantes**

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

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con esta misma fecha, 28 de abril de 2023, se acordó designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

**Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de julio de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$700.327.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 9**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas y con sus distintos proveedores de servicios. A la fecha las series preferentes BSECS-9A1, BSECS-11A2 Y BSECS-12A3 se ha cancelado completamente. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo con lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo y la serie B al mismo tiempo está prepagando laminas anticipadamente con el exceso de dinero que queda luego del pago de los intereses. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1235
Saldo Insoluto Total	20.884.405	10.721.715
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.591	31.703
Tasa de Originacion	10,41%	9,86%
Plazo Transcurrido	16	191
Plazo Remanente	224	62
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	30,06%

## I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1235

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES 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

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	20.877.764	TERMINADO	1157	TERMINADO	231	TERMINADO	4,00%
BSECS-9B1	1.883.871	606.484	522	164	231	33	5,00%
BSECS-9C1	988.852	1.130.467	274	274	231	33	5,50%
BSECS-9D1	736.225	929.448	204	204	231	33	6,00%
BSECS-9E1	793.969	1.040.712	220	220	231	33	7,00%
BSECS-9F1	1.118.774	3.623.312	310	310	231	33	7,50%
BSECS-11A2	17.250.771	TERMINADO	956	TERMINADO	219	TERMINADO	4,00%
BSECS-11B2	1.984.921	639.758	550	173	219	33	5,00%
BSECS-11C2	649.611	703.925	180	180	219	33	5,50%
BSECS-11D2	288.716	343.861	80	80	219	33	6,00%
BSECS-11E2	541.342	663.144	150	150	219	33	7,00%
BSECS-11F2	902.237	2.718.187	250	250	219	33	7,50%
BSECS-12A3	14.507.971	TERMINADO	804	TERMINADO	204	TERMINADO	4,70%
BSECS-12B3	1.378.618	442.240	382	121	204	33	5,20%
BSECS-12C3	433.074	449.855	120	120	204	33	5,20%
BSECS-12D3	216.537	236.639	60	60	204	33	5,20%
BSECS-12E3	324.805	354.940	90	90	204	33	5,20%
BSECS-12F3	988.852	2.010.581	274	274	204	33	5,20%



### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	933	936	930	923	922	894	901	877	858	869	862	861	847
1 cuota en mora	181	173	180	174	166	180	178	201	191	181	178	181	178
2 cuota en mora	79	84	76	85	81	93	84	73	99	78	91	87	98
3 cuota en mora	18	13	13	16	22	19	18	27	19	34	18	25	23
4 cuota en mora	11	5	9	10	13	12	10	7	13	14	24	3	15
5 cuota en mora	5	8	6	6	3	8	10	3	8	8	7	17	2
6 y mas cuotas en mora(1)	62	61	60	59	60	57	61	68	67	63	64	64	72
Activos en liquidación	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	11
TOTAL	1289	1280	1274	1273	1267	1263	1262	1256	1255	1247	1244	1238	1235

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	72,38%	73,13%	73,00%	72,51%	72,77%	70,78%	71,39%	69,82%	68,37%	69,69%	69,29%	69,55%	68,58%
1 cuota en mora	14,04%	13,52%	14,13%	13,67%	13,10%	14,25%	14,10%	16,00%	15,22%	14,51%	14,31%	14,62%	14,41%
2 cuota en mora	6,13%	6,56%	5,97%	6,68%	6,39%	7,36%	6,66%	5,81%	7,89%	6,26%	7,32%	7,03%	7,94%
3 cuota en mora	1,40%	1,02%	1,02%	1,26%	1,74%	1,50%	1,43%	2,15%	1,51%	2,73%	1,45%	2,02%	1,86%
4 cuota en mora	0,85%	0,39%	0,71%	0,79%	1,03%	0,95%	0,79%	0,56%	1,04%	1,12%	1,93%	0,24%	1,21%
5 cuota en mora	0,39%	0,63%	0,47%	0,47%	0,24%	0,63%	0,79%	0,24%	0,64%	0,64%	0,56%	1,37%	0,16%
6 y mas cuotas en mora(1)	4,81%	4,77%	4,71%	4,63%	4,74%	4,51%	4,83%	5,41%	5,34%	5,05%	5,14%	5,17%	5,83%
Activos en liquidación	0,78%	0,78%	0,86%	0,86%	0,87%	0,95%	0,95%	0,96%	1,04%	1,04%	1,05%	1,13%	0,89%
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 junio de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto llega a un 28,33% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,19%. Estos valores al cierre de junio del año 2023 llegaron 32,26% y 7,53% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, aunque levemente al alza. Se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	30.387	60.558	27.572	9.492	24.721	9.095	10.863	20.391	-	53.701	5.810	32.517	16.637	
Total Prepagos	30.387	60.558	27.572	9.492	24.721	9.095	10.863	20.391	-	53.701	5.810	32.517	16.637	
Prepagos Acumulados	8.335.541	8.396.099	8.423.671	8.433.163	8.457.884	8.466.978	8.477.841	8.498.232	8.498.232	8.551.933	8.557.743	8.590.260	8.606.897	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	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%	
Prepagos Totales	0,06%	0,12%	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%	0,02%	0,04%	0,00%	0,10%	0,01%	0,06%	0,03%	
Total Prepagos	0,06%	0,12%	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%	0,02%	0,04%	0,00%	0,10%	0,01%	0,06%	0,03%	
Prepagos Acumulados	15,84%	15,96%	16,01%	16,03%	16,08%	16,09%	16,11%	16,15%	16,15%	16,25%	16,27%	16,33%	16,36%	

### I.4.2 Activos prepagados en relación con el número de activos

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prepagos Totales	4	7	4	1	4	2	1	4	0	7	1	5	3	
Total Prepagos	4	7	4	1	4	2	1	4	0	7	1	5	3	
Prepagos Acumulados	539	546	550	551	555	557	558	562	562	569	570	575	578	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	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%	
Prepagos Totales	0,17%	0,30%	0,17%	0,04%	0,17%	0,09%	0,04%	0,17%	0,00%	0,30%	0,04%	0,21%	0,13%	
Total Prepagos	0,17%	0,30%	0,17%	0,04%	0,17%	0,09%	0,04%	0,17%	0,00%	0,30%	0,04%	0,21%	0,13%	
Prepagos Acumulados	23,00%	23,30%	23,47%	23,52%	23,69%	23,77%	23,82%	23,99%	23,99%	24,29%	24,33%	24,54%	24,67%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Tasa de Originacion	9,92%	10,10%	9,52%	10,10%	9,65%	12,58%	9,30%	11,25%	0,00%	9,96%	11,57%	10,51%	11,61%	
Plazo Transcurrido	180	185	181	175	178	209	173	214	-	190	213	202	197	
Plazo Remanente	71	55	59	65	62	31	67	26	-	50	27	38	43	



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Activos en Proceso Judicial	108	102	96	94	101	104	109	108	115	120	118	118	120	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	11	
Activos Liquidados	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	451	

## **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Activos en Proceso Judicial	4,61%	4,36%	4,10%	4,01%	4,31%	4,44%	4,65%	4,61%	4,91%	5,12%	5,04%	5,04%	5,12%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,43%	0,43%	0,47%	0,47%	0,47%	0,51%	0,51%	0,51%	0,56%	0,56%	0,56%	0,60%	0,47%	
Activos Liquidados	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,26%	

## **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, si se desvían las variables que se consideran como estándar o supuestos originales que determinan una estructuración (precio, costo y tiempo).

A junio de 2022 los casos en proceso judicial alcanzaron el 2,26% del total de la cartera vigente y a junio 2023 un 2,15%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. 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 del bien recuperado.

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

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

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,92%	9,92%	9,91%	9,91%	9,91%	9,90%	9,90%	9,89%	9,88%	9,88%	9,87%	9,86%		9,86%
Relación Deuda/Garantía	35,23%	34,81%	34,43%	33,97%	33,60%	33,19%	32,71%	32,35%	31,89%	31,45%	31,00%	30,54%		30,06%
Plazo Transcurrido	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	189	190		191
Plazo Remanente	71	71	70	69	68	67	67	66	65	64	64	63		62

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

La relación deuda garantía está en 35,23% a junio de 2022 y a 30,06% a junio de 2023. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO												
Saldo Insoluto Total	18.234.823	17.555.764	17.555.764	17.555.764	17.019.041	17.019.041	17.019.041	16.455.071	16.455.071	16.455.071	15.893.554	15.893.554	15.893.554
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	19.302.099	18.325.043	18.361.347	18.453.377	17.711.528	17.688.352	17.709.793	16.539.837	16.624.604	16.709.370	15.976.225	16.058.895	16.141.565

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,37	2,37	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	2,35	2,35	2,35
Razón Tasas	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,72	0,73	0,72	0,71	0,72	0,71	0,70	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,73	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,69
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,53	0,54	0,53	0,52	0,52	0,50	0,50	0,49	0,47	0,48	0,48	0,47	0,47

La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,47. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	179.002	90.068	90.918	82.840	174.194	186.240	180.267	173.265	156.872	175.429	153.533	178.371	156.348
Ingresos deudores morosos	92.787	27.947	9.038	8.969	79.227	88.072	82.305	86.102	68.874	109.396	81.917	92.736	84.577
Ingresos por prepago	56.772	71.880	28.644	9.720	30.504	5.766	15.055	12.588	8.745	56.400	11.320	33.544	16.987

### I.10.2 Egresos

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	41.455	51.619	24.900	38.336	28.758	40.859	51.786	16.187	41.751	15.568	92.809	13.132	55.516
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
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	146.506	0	0	136.138	0	0	123.545	0	0	114.504	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	811.617	0	0	768.366	0	0	697.646	0	0	695.269	0	0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio en el trimestre están conforme lo esperado de acuerdo con la recaudación teórica.

### **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.