

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>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
11.010	Disponible		814.141	884.885
11.020	Valores negociables		157.340	118.569
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.457.246	2.540.199
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.816.738	3.015.460
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(359.492)	(475.261)
11.200	Otros activos circulantes		931.917	884.644
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.360.644</b>	<b>4.428.297</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		12.244.524	14.620.447
13.110	Activo securitizado largo plazo		12.244.524	14.620.447
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		61.890	72.515
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(110.873)	(131.466)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>12.195.541</b>	<b>14.561.496</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>16.556.185</b>	<b>18.989.793</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		15.562	32.549
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.658	5.658
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		347	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		437	436
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.530	1.019
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		227.216	119.965
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		99.315	64.880
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		361.204	903.509
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>711.269</b>	<b>1.128.331</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		17.348.595	19.322.721
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>17.348.595</b>	<b>19.322.721</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.429.545)	(1.428.362)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.429.545)	(1.428.362)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(74.134)	(32.897)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.503.679)</b>	<b>(1.461.259)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>16.556.185</b>	<b>18.989.793</b>

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)**

		Para el ejercicio comprendido entre	
		01-01-2021	01-01-2020
		31-03-2021	31-03-2020
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	240.196	279.215
35.120	Intereses por inversiones	14	323
35.130	Reajustes por activos securitizados	171.462	181.986
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	5.191	5.148
35.190	Otros ingresos	-	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>416.863</b>	<b>466.672</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(31.844)	(32.720)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.726)	(3.718)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(349)	(317)
35.225	Remuneración banco pagador	(3)	(439)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(11)	(1.525)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(252.924)	(274.818)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(196.944)	(203.524)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	1.957	(5.920)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(4.505)	19.136
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(2.679)	(2.657)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(18.690)	(8.062)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(509.718)</b>	<b>(514.564)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	18.721	14.995
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(74.134)</b>	<b>(32.897)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Por escritura de fecha 13 de marzo 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 Alvaro 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 notaria 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 si 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 si 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) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021 y 2020.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**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 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 2021, han sido actualizados extracontablemente en un 2,7%

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,2	2,8

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.394,77 y \$28.597,46 al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 ejercicio.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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\$359.492 y M\$475.261 por los ejercicios terminados Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.562 (M\$32.549 Al 31 de marzo de 2020), 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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados Al 31 de marzo de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 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-9**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021, 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 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	854	745
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	916	(1.290)
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	16.951	15.540
<b>Totales</b>		<b>18.721</b>	<b>14.995</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	157.340	118.569
<b>Total</b>		<b>157.340</b>	<b>118.569</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	320	420	81.544	113.286
4 o más	92	130	591.661	578.731
<b>Totales</b>	<b>412</b>	<b>550(a)</b>	<b>673.205</b>	<b>692.017</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.405 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente Al 31 de marzo de 2021 (1.494 al 31 de marzo 2020), 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 11,87% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,03% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 85 meses (98 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	2.574.183	2.725.532	11.190.122	13.214.729	13.764.305	15.940.261	11,86
Aj. Tasa valorización	242.555	289.928	1.054.402	1.405.718	1.296.957	1.695.646	7,03
Prov. Activos securitizados	(359.492)	(475.261)	-	-	(359.492)	(475.261)	
<b>Totales</b>	<b>2.457.246</b>	<b>2.540.199</b>	<b>12.244.524</b>	<b>14.620.447</b>	<b>14.701.770</b>	<b>17.160.646</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	136.127	144.019
Activos securitizados en mora (b)	673.205	692.017
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	11.703
Otros	111.200	36.905
<b>Totales</b>	<b>931.917</b>	<b>884.644</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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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	2021		2020	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	(904)	(19.469)	(903)	(23.084)
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	(1.752)	(42.421)	(1.752)	(49.431)
Totales		(2.656)	(61.890)	(2.655)	(72.515)

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

Mayor valor

RUT	Sociedad	2021		2020	
		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	5.148	110.873	5.148	131.466
Totales		5.148	110.873	5.148	131.466

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	7.846	24.833
Administración maestra (b)	7.716	7.716
Totales	15.562	32.549

- (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.

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	99.314	58.717
Otros	-	6.163
Totales	99.314	64.880

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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.
  
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz	M\$ 2021	M\$ 2020	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	209.970	371.801	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	188.363	327.398	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	190.087	324.275	nacional
Obligaciones por prepago								(227.216)	(119.965)	
Total porción corto plazo								361.204	903.509	
<b>Bonos largo plazo</b>										
495-06-03-07	BSECS-9A1	109.427	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	729.392	1.556.690	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.591.592	1.591.776	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	933.168	933.276	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	768.140	768.229	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	862.116	862.216	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	72.509	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.553.777	2.375.873	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	100.504	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	693.976	1.459.899	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.676.961	1.677.155	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	581.070	581.137	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	284.183	284.216	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	549.342	549.406	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	54.396	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.915.797	1.782.361	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	99.903	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	718.591	1.482.734	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.151.697	1.151.831	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	371.079	371.121	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	195.199	195.222	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	292.784	292.817	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	44.348	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.479.731	1.406.762	nacional
Total largo plazo								17.348.595	19.322.721	

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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 E1yF1, 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 14- Cambios en los Excedentes**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.412.594)	-	(1.374.341)	-
Revalorización de excedentes	(16.951)	-	(15.117)	-
Déficit del ejercicio	-	(74.134)	-	(32.001)
Saldo final	(1.429.545)	(74.134)	(1.389.458)	(32.001)
Saldo actualizado	-	-	(1.428.362)	(32.897)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro no tuvo movimientos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados Al 31 de marzo de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2021	2020
Legales y notariales	(a)	(7.704)	(902)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(10.986)	(7.160)
<b>Totales</b>		<b>(18.690)</b>	<b>(8.062)</b>

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

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

El detalle Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(24.064)	(24.955)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(7.780)	(7.765)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(11)	(1.525)
Remuneración banco pagador	(4)	(3)	(439)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(349)	(317)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.726)	(3.718)
<b>Totales</b>		<b>(35.933)</b>	<b>(38.719)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-9 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, con las excepciones de Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2019, y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**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 31 de marzo de 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

<b>ACTIVOS</b>			
RUBRO	MONEDA	2021	M\$ 2020
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	814.141	884.885
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	157.340	118.569
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.816.738	3.015.460
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(359.492)	(475.261)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	931.917	884.644
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	12.244.524	14.620.447
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	61.890	72.515
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(110.873)	(131.466)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.543.906	1.412.837
	\$REAJUSTABLES	15.012.279	17.576.956
TOTAL ACTIVOS		16.556.185	18.989.793

**b) Pasivos circulantes**

<b>PASIVOS</b>			
RUBRO	MONEDA	2021	M\$ 2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	15.562	32.549
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.658	5.658
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	347	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	437	436
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.530	1.019
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	227.216	119.965
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	99.314	64.880
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	361.204	903.509
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	326.530	184.845
	\$REAJUSTABLES	384.738	943.486
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		711.268	1.128.331

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**c) Pasivos largo plazo**

2021

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-9A	\$REAJUSTABL	386.306	4,0%	311.844	4,5%	31.242	4,5%	-	-	729.392
Bonos BSECS-9E	\$REAJUSTABL	-	-	-	0,0%	-	0,0%	1.591.592	5,0%	1.591.592
Bonos BSECS-9C	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	933.168	5,5%	933.168
Bonos BSECS-9D	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	768.140	6,0%	768.140
Bonos BSECS-9E	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	862.116	7,0%	862.116
Bonos BSECS-9F	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	2.553.777	7,5%	2.553.777
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	341.001	4,0%	308.937	4,0%	44.038	4,0%	-	-	693.976
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.676.961	5,0%	1.676.961
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	581.070	5,5%	581.070
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	284.183	6,0%	284.183
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	549.342	7,0%	549.342
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.915.797	7,5%	1.915.797
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	353.490	4,7%	317.080	4,7%	48.021	4,7%	-	-	718.591
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.151.697	5,2%	1.151.697
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	371.079	5,2%	371.079
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	195.199	5,2%	195.199
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	292.784	5,2%	292.784
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.479.731	5,2%	1.479.731
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.080.797</b>		<b>937.861</b>		<b>123.301</b>		<b>15.206.636</b>		<b>17.348.595</b>

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A	\$REAJUSTABL	673.086	4,0%	609.798	4,5%	273.806	4,5%	-	4,0%	1.556.690
Bonos BSECS-9E	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.591.776	5,0%	1.591.776
Bonos BSECS-9C	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	933.276	5,5%	933.276
Bonos BSECS-9D	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	768.229	6,0%	768.229
Bonos BSECS-9E	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	862.216	7,0%	862.216
Bonos BSECS-9F	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	2.375.873	7,5%	2.375.873
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	601.320	4,0%	534.183	4,0%	324.396	4,0%	-	4,0%	1.459.899
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.677.155	5,0%	1.677.155
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	581.137	5,5%	581.137
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	284.216	6,0%	284.216
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	549.406	7,0%	549.406
Bonos BSECS-11	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.782.361	7,5%	1.782.361
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	604.708	4,7%	544.063	4,7%	333.963	4,7%	-	4,7%	1.482.734
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.151.831	5,2%	1.151.831
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	371.121	5,2%	371.121
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	195.222	5,2%	195.222
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	292.817	5,2%	292.817
Bonos BSECS-12	\$REAJUSTABL	-	-	-	-	-	-	1.406.762	5,2%	1.406.762
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.879.114</b>		<b>1.688.044</b>		<b>932.165</b>		<b>14.823.398</b>		<b>19.322.721</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	15.024	72.738	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	799.117	812.146	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Administradora General de Fondos S.A.	Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	157.340	118.569	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 26 – Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

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

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. Se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados y recordando que, en caso de cesantía, su seguro de cesantía le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraron un adecuado desempeño del patrimonio.

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

**Nota 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 1 de abril de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$799.089.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2021.

A juicio de la Administración entre el 1 de Abril de 2021 y la fecha de emisión (30 de abril) de estos estados financieros 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 preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. 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. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria. 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.

Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1405
Saldo Insoluto Total	17.010.283	13.623.829
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.215	11.623
Tasa de Originación	10,41%	9,96%
Plazo Transcurrido	16	166
Plazo Remanente	224	85
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	41,15%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportado	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1405

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	17.004.874	930.199	1157	203	231	63	4,00%
BSECS-9B1	1.534.407	1.572.298	522	522	231	63	5,00%
BSECS-9C1	805.417	920.766	274	274	231	63	5,50%
BSECS-9D1	599.653	757.034	204	204	231	63	6,00%
BSECS-9E1	646.685	847.658	220	220	231	63	7,00%
BSECS-9F1	911.238	2.508.009	310	310	231	63	7,50%
BSECS-11A2	14.050.700	873.733	956	173	219	63	4,00%
BSECS-11B2	1.616.712	1.656.635	550	550	219	63	5,00%
BSECS-11C2	529.106	573.350	180	180	219	63	5,50%
BSECS-11D2	235.158	280.073	80	80	219	63	6,00%
BSECS-11E2	440.922	540.141	150	150	219	63	7,00%
BSECS-11F2	734.869	1.881.483	250	250	219	63	7,50%
BSECS-12A3	11.816.698	898.295	804	152	204	63	4,70%
BSECS-12B3	1.122.880	1.137.200	382	382	204	63	5,20%
BSECS-12C3	352.737	366.405	120	120	204	63	5,20%
BSECS-12D3	176.369	192.728	60	60	204	63	5,20%
BSECS-12E3	264.553	289.092	90	90	204	63	5,20%
BSECS-12F3	805.417	1.461.098	274	274	204	63	5,20%

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusión 9 -11 -12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AAA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	AA	BBB-	AA+
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	A	B	BBB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Al día	9.727.846	9.600.391	9.763.561	9.796.895	9.749.628	10.289.316	10.436.466	9.215.819	9.954.627	10.060.536	10.043.399	9.551.625	9.378.137	
1 cuota en mora	2.649.292	2.492.823	2.464.399	2.223.097	2.252.374	2.112.426	1.923.300	2.836.507	2.124.448	2.138.705	1.865.128	2.036.411	2.155.313	
2 cuota en mora	1.522.884	1.562.361	1.338.344	1.423.118	1.302.306	1.030.992	1.110.828	1.258.243	1.077.583	865.382	899.598	991.250	988.811	
3 cuota en mora	388.952	415.113	329.368	423.726	359.116	204.352	214.082	281.132	304.530	208.879	220.490	219.990	157.791	
4 cuota en mora	288.657	175.781	236.246	189.244	275.605	204.441	123.105	120.607	158.438	113.170	138.743	191.360	57.849	
5 cuota en mora	114.669	253.736	157.438	159.702	73.781	129.631	79.689	95.798	40.859	85.539	78.631	77.632	135.069	
6 y mas cuotas en mora(1)	1.081.081	1.142.516	1.161.593	1.104.538	1.142.075	1.004.537	896.011	797.392	788.427	737.926	715.263	723.817	750.860	
Activos en liquidación	75.367	69.595	81.104	81.104	81.104	81.104	81.104	67.722	67.722	67.722	83.241	83.241	83.241	
TOTAL	15.773.381	15.642.721	15.450.949	15.320.319	15.154.885	14.975.695	14.783.482	14.605.497	14.448.911	14.210.137	13.961.252	13.792.085	13.623.829	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Al día	61,67%	61,37%	63,19%	63,95%	64,33%	68,71%	70,60%	63,10%	68,90%	70,80%	71,94%	69,25%	68,84%	
1 cuota en mora	16,80%	15,94%	15,95%	14,51%	14,86%	14,11%	13,01%	19,42%	14,70%	15,05%	13,36%	14,77%	15,82%	
2 cuota en mora	9,65%	9,99%	8,66%	9,29%	8,59%	6,88%	7,51%	8,61%	7,46%	6,09%	6,44%	7,19%	7,26%	
3 cuota en mora	2,47%	2,65%	2,13%	2,77%	2,37%	1,36%	1,45%	1,92%	2,11%	1,47%	1,58%	1,60%	1,16%	
4 cuota en mora	1,83%	1,12%	1,53%	1,24%	1,82%	1,37%	0,83%	0,83%	1,10%	0,80%	0,99%	1,39%	0,42%	
5 cuota en mora	0,73%	1,62%	1,02%	1,04%	0,49%	0,87%	0,54%	0,66%	0,28%	0,60%	0,56%	0,56%	0,99%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,85%	7,30%	7,52%	7,21%	7,54%	6,71%	6,06%	5,46%	5,46%	5,19%	5,12%	5,25%	5,51%	
Activos en liquidación	0,48%	0,44%	0,52%	0,53%	0,54%	0,54%	0,55%	0,46%	0,47%	0,48%	0,60%	0,60%	0,61%	
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 EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Al día	931	926	955	960	959	1024	1048	938	1017	1041	1043	1001	993	
1 cuota en mora	239	224	218	205	208	193	178	266	204	200	184	201	206	
2 cuota en mora	143	154	125	132	127	98	104	121	101	83	81	94	96	
3 cuota en mora	38	37	36	41	34	18	21	27	28	19	22	21	18	
4 cuota en mora	23	17	25	19	22	18	10	12	14	12	12	20	7	
5 cuota en mora	13	22	14	15	9	13	9	8	5	5	8	5	12	
6 y mas cuotas en mora(1)	94	101	103	101	108	98	88	79	78	74	70	72	73	
Activos en liquidación	8	7	8	8	8	8	8	7	7	7	9	9	9	
TOTAL	1481	1481	1476	1473	1467	1462	1458	1451	1447	1434	1420	1414	1405	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Al día	62,86%	62,53%	64,70%	65,17%	65,37%	70,04%	71,88%	64,65%	70,28%	72,59%	73,45%	70,79%	70,68%	
1 cuota en mora	16,14%	15,12%	14,77%	13,92%	14,18%	13,20%	12,21%	18,33%	14,10%	13,95%	12,96%	14,21%	14,66%	
2 cuota en mora	9,66%	10,40%	8,47%	8,96%	8,66%	6,70%	7,13%	8,34%	6,98%	5,79%	5,70%	6,65%	6,83%	
3 cuota en mora	2,57%	2,50%	2,44%	2,78%	2,32%	1,23%	1,44%	1,86%	1,94%	1,32%	1,55%	1,49%	1,28%	
4 cuota en mora	1,55%	1,15%	1,69%	1,29%	1,50%	1,23%	0,69%	0,83%	0,97%	0,84%	0,85%	1,41%	0,50%	
5 cuota en mora	0,88%	1,49%	0,95%	1,02%	0,61%	0,89%	0,62%	0,55%	0,35%	0,35%	0,56%	0,35%	0,85%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,35%	6,82%	6,98%	6,86%	7,36%	6,70%	6,04%	5,44%	5,39%	5,16%	4,93%	5,09%	5,20%	
Activos en liquidación	0,54%	0,47%	0,54%	0,54%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,49%	0,63%	0,64%	0,64%	
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 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto llega a un 40,16% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 9,41%. Estos valores al cierre de marzo del año 2021 llegaron 31,16% y 6,92% 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 a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	9.788	-	36.567	-	33.716	27.954	59.025	43.651	19.812	104.528	99.531	35.685	30.688	
Total Prepagos	34.892	-	36.567	-	33.716	27.954	59.025	43.651	19.812	104.528	99.531	35.685	30.688	
Prepagos Acumulados	5.488.377	5.488.377	5.524.944	5.524.944	5.558.660	5.586.614	5.645.639	5.689.290	5.709.102	5.813.630	5.913.161	5.948.846	5.979.534	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
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	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	0,08%	0,07%	0,14%	0,10%	0,05%	0,24%	0,23%	0,08%	0,07%	
Total Prepagos	0,02%	0,00%	0,09%	0,00%	0,08%	0,07%	0,14%	0,10%	0,05%	0,24%	0,23%	0,08%	0,07%	
Prepagos Acumulados	12,81%	12,81%	12,89%	12,89%	12,97%	13,04%	13,17%	13,28%	13,32%	13,57%	13,80%	13,88%	13,95%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	1	0	3	0	6	3	4	7	3	13	11	4	5	
Total Prepagos	3	0	3	0	6	3	4	7	3	13	11	4	5	
Prepagos Acumulados	393	393	396	396	402	405	409	416	419	432	443	447	452	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
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	0,04%	0,00%	0,13%	0,00%	0,26%	0,13%	0,17%	0,30%	0,13%	0,55%	0,47%	0,17%	0,21%	
Total Prepagos	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,26%	0,13%	0,17%	0,30%	0,13%	0,55%	0,47%	0,17%	0,21%	
Prepagos Acumulados	16,77%	16,77%	16,90%	16,90%	17,16%	17,29%	17,46%	17,76%	17,88%	18,44%	18,91%	19,08%	19,29%	

#### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21		
Tasa de Originación	9,99%	0,00%	9,89%	0,00%	10,68%	10,22%	9,39%	9,89%	11,79%	9,90%	10,10%	9,51%	11,37%	
Plazo Transcurrido	154	-	162	-	171	167	146	156	180	163	166	159	178	
Plazo Remanente	95	-	89	-	64	73	94	94	60	72	89	81	55	

#### **I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securizada**

A marzo de 2020, el índice porcentual acumulado de prepago fue 12,81% y a marzo de 2021 a un 13,95% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

#### **I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto**

##### **I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

##### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

##### **I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

##### **Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)**

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

A marzo de 2020 los casos en proceso judicial alcanzaron el 4,63% del total de la cartera vigente y a marzo 2021 un 3,29%. 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**

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,99%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%	9,97%	9,96%	9,96%		9,96%
Relación Deuda/Garantía	45,27%	44,89%	44,51%	44,23%	43,92%	43,55%	43,14%	42,79%	42,42%	42,10%	41,73%	41,38%		41,15%
Plazo Transcurrido	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165		166
Plazo Remanente	95	94	93	92	91	90	90	89	88	87	86	85		85

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

La relación deuda garantía está en 45,27% a marzo de 2020 y a 41,15% a marzo de 2021. 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**

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes EEFF	Cierre
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	5.465.304	4.834.229	4.834.229	4.834.229	4.252.396	4.252.396	4.252.396	3.551.875	3.551.875	3.551.875	2.702.227	2.702.227		2.702.227
Saldo Insoluto Total	20.070.829	19.531.959	19.531.959	19.531.959	19.043.919	19.043.919	19.043.919	18.438.802	18.438.802	18.438.802	17.686.198	17.686.198		17.686.198
Valor Par Preferente	5.578.242	4.911.315	4.910.990	4.901.423	4.267.150	4.281.906	4.296.662	3.564.185	3.576.512	3.588.839	2.711.614	2.720.997		2.730.379
Valor Par Total	20.550.443	19.865.327	19.885.724	19.868.504	19.131.780	19.219.659	19.307.538	18.524.778	18.610.775	18.696.772	17.769.796	17.853.405		17.937.015

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Razón Tasas	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,89	3,24	3,20	3,17	3,56	3,52	3,48	4,11	4,07	4,00	5,17	5,10	5,04
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,80	0,79	0,78	0,80	0,79	0,78	0,79	0,78	0,77	0,79	0,78	0,77
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,91	3,24	3,21	3,18	3,58	3,55	3,52	4,14	4,10	4,06	5,23	5,18	5,13
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,80	1,99	2,03	2,04	2,31	2,44	2,49	2,62	2,84	2,90	3,78	3,61	3,55

La razón de tasa preferente a marzo 2021 fue 2,38 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 5,04 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 3,55 superior a la del marzo de 2020 que fue de 1,80.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad con relación a todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

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**

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	142.741	139.209	137.561	161.266	132.060	152.128	167.831	158.956	148.940	168.109	159.557	148.624	179.354
Ingresos deudores morosos	119.119	110.301	106.020	83.615	77.670	120.998	123.755	90.762	85.906	94.413	93.358	66.213	65.111
Ingresos por prepago	9.995	-	37.231	-	34.952	29.464	59.337	44.839	27.385	106.065	101.589	35.892	31.881

### **I.10.2 Egresos**

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	18.199	4.416	61.841	49.727	22.634	37.713	33.745	23.268	46.059	14.452	50.159	5.623	118.524
Pago Ordinario de Capital	0	208.649	0	0	191.399	0	0	175.644	0	0	154.639	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	57.405	0	0	50.365	0	0	44.068	0	0	36.908	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	125.116	0	0	124.087	0	0	123.407	0	0	123.722	0	0
Prepagos Preferentes	0	428.282	0	0	391.002	0	0	521.723	0	0	693.342	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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 está conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 495

**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.