

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
11.010	Disponible		886.480	972.160
11.020	Valores negociables		391.876	390.884
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.636.186	2.682.996
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		3.060.775	3.041.643
11.120	Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(424.589)	(358.647)
11.200	Otros activos circulantes		758.129	693.194
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.672.671</b>	<b>4.739.234</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		20.906.539	23.166.447
13.110	Activo securitizado largo plazo		20.906.539	23.166.447
13.120	Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		97.651	107.115
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(181.167)	(199.506)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>20.823.023</b>	<b>23.074.056</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>25.495.694</b>	<b>27.813.290</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2016</b>	<b>30-09-2015</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		19.875	20.263
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.508	1.508
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		779	776
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		390	390
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.276	764
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		137.523	154.593
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		291.901	297.248
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.662.561	1.808.650
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.116.813</b>	<b>2.284.192</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		24.684.584	26.897.961
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>24.684.584</b>	<b>26.897.961</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.359.459)	(1.411.304)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.359.459)	(1.411.304)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		53.756	42.441
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.305.703)</b>	<b>(1.368.863)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>25.495.694</b>	<b>27.813.290</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 período comprendido entre el y el	01-01-2016 30-09-2016	01-01-2015 30-09-2015
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		1.228.339	1.314.142
35.120	Intereses por inversiones		16.839	14.990
35.130	Reajustes por activos securitizados		570.651	771.316
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		13.748	13.748
35.190	Otros ingresos		82.472	184.538
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.912.049</b>	<b>2.298.734</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(97.975)	(99.116)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(9.944)	(9.978)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.181)	(1.186)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.174)	(1.175)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.814)	(3.445)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(986.975)	(1.059.489)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(613.777)	(829.176)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(69.037)	(61.961)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(42.381)	(163.862)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(7.095)	(7.095)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(57.183)	(59.667)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.890.536)</b>	<b>(2.296.150)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		32.243	39.857
23.200	<b>DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO</b>		<b>53.756</b>	<b>42.441</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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 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 Superintendencia de Valores y Seguros 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 Superintendencia de Valores y Seguros 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) Períodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016 y 2015.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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 Superintendencia de Valores y Seguros.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,5	3,0

**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 \$26.224,30 y \$25.346,89, al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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 período.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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\$424.589 y M\$358.647 por los períodos de 9 meses terminados al 30 de septiembre 2016 y 2015, 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 septiembre de 2016, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$19.875 (M\$20.263 al 30 de septiembre de 2015), 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 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2016, 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 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2016	2015
Activos no monetarios	UF	(1.083)	(921)
Cuentas de resultados	IPC	169	(328)
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	33.157	41.106
Totales		32.243	39.857

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total	
		2016	2015
Fondos Mutuos Security Plus	\$	391.876	390.884
Totales		391.876	390.884

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2016	2015	2016	2015
1a 3	434	448	109.996	108.040
4 o más	148	139	456.609	384.867
<b>Totales</b>	<b>582</b>	<b>587 (a)</b>	<b>566.605</b>	<b>492.907</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.676 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2016 (1.724 al 30 de septiembre 2015), 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 9,88% anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 134 meses (145 en 2015).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Valor par	2.663.227	2.619.419	18.191.103	19.950.616	20.854.330	22.570.035	9,88
Aj. Tasa valorización	397.548	422.224	2.715.436	3.215.831	3.112.984	3.638.055	6,9
Prov. Activos securitizados	(424.589)	(358.647)	-	-	(424.589)	(358.647)	
<b>Totales</b>	<b>2.636.186</b>	<b>2.682.996</b>	<b>20.906.539</b>	<b>23.166.447</b>	<b>23.542.725</b>	<b>25.849.443</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Bienes recuperados por leasing (a)	116.141	132.700
Activos Securitizados en mora (b)	566.605	492.907
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.773
Otros	63.996	55.814
<b>Totales</b>	<b>758.128</b>	<b>693.194</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 2 n).
- b) Ver detalle en Nota 6

**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 2 m) y el detalle siguiente:

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

RUT	Sociedad	30-09-2016		30-09-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(2.414)	31.813	(2.414)	35.033
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(4.681)	65.838	(4.681)	72.082
<b>Totales</b>		<b>(7.095)</b>	<b>97.651</b>	<b>(7.095)</b>	<b>107.115</b>

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

RUT	Sociedad	30-09-2016		30-09-2015	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	13.748	(181.167)	13.748	(199.506)
<b>Totales</b>		<b>13.748</b>	<b>(181.167)</b>	<b>13.748</b>	<b>(199.506)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Administración primaria (a)	12.991	13.383
Administración maestra (b)	6.884	6.880
<b>Totales</b>	<b>19.875</b>	<b>20.263</b>

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN 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 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Facturas por pagar	15.894	21.121
Provisión gastos legales (1)	217.546	224.943
Seguros	58.461	43.544
Otros	-	7.640
<b>Totales</b>	<b>291.901</b>	<b>297.248</b>

- (1) En virtud de la terminación anticipada del Contrato de Administración con Concreces Leasing S.A., se realizó una provisión de gastos de cobranza judicial máximo de acuerdo al contrato, que al cierre de los estados financieros se encuentra bajo la gestión de Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2016	M\$ 2015	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	662.459	723.629	nacional
	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	578.079	630.172	nacional
	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	559.546	609.442	nacional
Obligaciones por prepago								(137.523)	(154.593)	
Total porción corto plazo								1.662.561	1.808.650	
<b>Bonos largo plazo</b>										
	BSECS-9A1	193.551	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	4.463.290	5.383.241	nacional
	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.419.926	1.419.080	nacional
	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	832.518	832.022	nacional
	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	685.290	684.882	nacional
	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	769.130	768.671	nacional
	BSECS-9F1	61.621	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.645.449	1.529.742	nacional
	BSECS-11A2	175.283	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	4.063.888	4.868.304	nacional
	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.496.087	1.495.196	nacional
	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	518.397	518.089	nacional
	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	253.531	253.381	nacional
	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	490.091	489.800	nacional
	BSECS-11F2	46.227	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.234.387	1.147.587	nacional
	BSECS-12A3	170.670	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	3.967.842	4.716.793	nacional
	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.027.477	1.026.865	nacional
	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	331.055	330.857	nacional
	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	174.145	174.042	nacional
	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	261.205	261.050	nacional
	BSECS-12F3	39.568	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.050.876	998.359	nacional
Total largo plazo								24.684.584	26.897.961	

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 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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 período, 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 septiembre de 2016 y 2015, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	30-09-2016		30-09-2015	
	M\$		M\$	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.326.302)	-	(1.325.143)	-
Revalorización de excedentes	(33.157)	-	(39.754)	-
Déficit del ejercicio	-	53.756	-	41.045
Saldo final	(1.359.459)	53.756	(1.364.897)	41.045
Saldo actualizado	-	-	(1.411.304)	42.441

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2016	2015
Liberación de provisiones	14.152	16.397
Ventas de viviendas	49.708	10.776
Bienes recuperados	18.612	95.919
Otros ingresos	-	61.446
<b>Totales</b>	<b>82.472</b>	<b>184.538</b>

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2016	2015
Legales y notariales	(a) (44.963)	(40.038)
Seguros	(a) (1.543)	(4.329)
Otros gastos	(a) (10.677)	(15.300)
<b>Totales</b>	<b>(57.183)</b>	<b>(59.667)</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

El detalle al 30 de septiembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

		M\$	
Gastos devengados		2016	2015
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(77.261)	(78.381)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(20.714)	(20.735)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.814)	(3.445)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.174)	(1.175)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.181)	(1.186)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.944)	(9.978)
<b>Totales</b>		<b>(114.088)</b>	<b>(114.900)</b>

		Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios ACFIN 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) Deloitte Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado	
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado	
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado	

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-9 en el registro de la Superintendencia de Valores y Seguros, con las excepciones de Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, Deloitte Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2010, y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios ACFIN S.A. que comenzó a partir del 19 de julio de 2012.

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**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 septiembre de 2016 y 2015, 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 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se han recibido cauciones de terceros.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	886.480	972.160
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	391.876	390.884
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.060.775	3.041.643
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(424.589)	(358.647)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	758.129	693.194
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	20.906.539	23.166.447
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	97.651	107.115
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(181.167)	(199.506)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.611.896	1.697.591
	\$REAJUSTABLES	23.883.798	26.115.699
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>25.495.694</b>	<b>27.813.290</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		30-09-2016	30-09-2015
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.875	20.263
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.508	1.508
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	779	776
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	390	390
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.276	764
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	137.523	154.593
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	291.901	297.248
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.662.561	1.808.650
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	429.424	451.841
	\$REAJUSTABLES	1.687.389	1.832.351
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.116.813</b>	<b>2.284.192</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

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

**c) Pasivos largo plazo**

**30-09-2016**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		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	1.235.700	4,0%	989.580	4,0%	2.238.010	4,0%	-	4,0%	4.463.290
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.419.926	5,0%	1.419.926
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	832.518	5,5%	832.518
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	685.290	6,0%	685.290
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	769.130	7,0%	769.130
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.645.449	7,5%	1.645.449
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.084.326	4,0%	990.433	4,0%	1.989.129	4,0%	-	4,0%	4.063.888
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.496.087	5,0%	1.496.087
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	518.397	5,5%	518.397
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	253.531	6,0%	253.531
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	490.091	7,0%	490.091
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.234.387	7,5%	1.234.387
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.044.865	4,7%	952.968	4,7%	1.970.009	4,7%	-	4,7%	3.967.842
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.027.477	5,2%	1.027.477
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	331.055	5,2%	331.055
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	174.145	5,2%	174.145
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	261.205	5,2%	261.205
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.050.876	5,2%	1.050.876
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.364.891</b>		<b>2.932.981</b>		<b>6.197.148</b>		<b>12.189.564</b>		<b>24.684.584</b>

**30-09-2015**

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales M\$
		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	1.357.341	4,0%	1.239.808	4,0%	2.525.094	4,0%	260.998	4,0%	5.383.241
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.419.080	5,0%	1.419.080
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	832.022	5,5%	832.022
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	684.882	6,0%	684.882
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	768.671	7,0%	768.671
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.529.742	7,5%	1.529.742
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	1.186.873	4,0%	1.084.462	4,0%	2.257.049	4,0%	339.920	4,0%	4.868.304
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.495.196	5,0%	1.495.196
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	518.089	5,5%	518.089
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	253.381	6,0%	253.381
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	489.800	7,0%	489.800
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.147.587	7,5%	1.147.587
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	1.138.037	4,7%	1.038.156	4,7%	2.195.699	4,7%	344.901	4,7%	4.716.793
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.026.865	5,2%	1.026.865
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	330.857	5,2%	330.857
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	174.042	5,2%	174.042
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	261.050	5,2%	261.050
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	998.359	5,2%	998.359
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.682.251</b>		<b>3.362.426</b>		<b>6.977.842</b>		<b>12.875.442</b>		<b>26.897.961</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015

## 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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 de riesgo 2		Valor	Valor	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	Contable M\$	Contable M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	45.875	74.880	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	840.605	897.280	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	391.876	390.884	Cumple

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

## Nota 24 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, 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 30 de septiembre de 2016 y 2015

**Nota 26 – Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2015, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2015.

Con fecha 12 de noviembre de 2015, Humphreys sube las categorías de riesgo de la serie B desde “AA” a “AAA”, la serie C desde “A” a “AA-”, la serie D desde “BBB-” a “BBB+” y la serie E desde “B” a “BB-”.

Con fecha 11 de diciembre de 2015, Feller Clasificadora de Riesgo sube la categoría de riesgo de la serie B1, B2 y B3 desde “AA” a “AA+”.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2016, se confirmó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para el período 2016.

**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 Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 1 de octubre de 2016 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 34 láminas de securitización por M\$572.524 y M\$268.041, respectivamente.

En el período comprendido entre el 1 de octubre de 2016 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que puedan afectar de manera significativa los saldos o interpretaciones de los presentes estados financieros.

## **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 a lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con el 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	1676
Saldo Insoluto Total	15.175.583	20.603.694
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.143	13.919
Tasa de Originación	10,41%	10,03%
Plazo Transcurrido	16	113
Plazo Remanente	224	134
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	58,35%

## 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	1676

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ACFIN 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	15.170.758	5.075.742	1157	678	231	117	4,00%
BSECS-9B1	1.368.908	1.402.712	522	522	231	117	5,00%
BSECS-9C1	718.546	821.454	274	274	231	117	5,50%
BSECS-9D1	534.976	675.382	204	204	231	117	6,00%
BSECS-9E1	576.935	756.231	220	220	231	117	7,00%
BSECS-9F1	812.953	1.615.961	310	310	231	117	7,50%
BSECS-11A2	12.535.215	4.596.670	956	578	219	117	4,00%
BSECS-11B2	1.442.337	1.477.954	550	550	219	117	5,00%
BSECS-11C2	472.037	511.510	180	180	219	117	5,50%
BSECS-11D2	209.794	249.865	80	80	219	117	6,00%
BSECS-11E2	393.365	481.882	150	150	219	117	7,00%
BSECS-11F2	655.608	1.212.278	250	250	219	117	7,50%
BSECS-12A3	10.542.169	4.475.702	804	501	204	117	4,70%
BSECS-12B3	1.001.768	1.014.544	382	382	204	117	5,20%
BSECS-12C3	314.692	326.885	120	120	204	117	5,20%
BSECS-12D3	157.346	171.941	60	60	204	117	5,20%
BSECS-12E3	236.019	257.911	90	90	204	117	5,20%
BSECS-12F3	718.546	1.037.652	274	274	204	117	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	AA+	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	A	A	AA-
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	BBB	BBB-	BBB+
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	BB	B	BB-
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	14.417.307	14.758.066	14.119.845	13.866.571	13.710.195	13.331.988	13.382.627	13.251.585	13.631.601	13.143.252	13.255.728	13.236.138	13.179.835
1 cuota en mora	3.386.160	2.998.722	3.570.937	3.678.456	3.771.317	3.616.252	3.460.978	3.398.407	2.953.223	3.341.972	3.227.792	3.086.495	2.867.470
2 cuota en mora	1.850.072	1.878.630	1.966.036	1.751.967	1.690.130	1.824.477	1.637.970	1.755.324	1.737.675	1.813.594	1.846.217	1.835.596	2.206.696
3 cuota en mora	744.377	436.005	448.121	671.421	574.548	642.653	803.696	741.282	753.136	557.293	418.146	538.070	464.301
4 cuota en mora	253.091	455.569	257.470	249.498	334.438	371.939	397.010	397.455	380.488	400.629	332.314	368.845	228.178
5 cuota en mora	156.979	169.881	273.257	164.059	146.489	203.133	232.269	277.899	152.966	196.499	205.782	203.448	229.095
6 y mas cuotas en mora(1)	1.496.096	1.468.010	1.402.816	1.553.947	1.539.917	1.583.554	1.505.563	1.506.114	1.601.125	1.544.113	1.551.744	1.457.232	1.428.123
Activos en liquidación	131.680	108.752	60.237	60.237	44.664	55.685	46.084	32.618	28.491	63.015	116.586	103.939	75.191
TOTAL	22.304.082	22.164.883	22.038.482	21.935.919	21.767.034	21.573.997	21.420.113	21.328.066	21.210.214	20.997.351	20.837.724	20.725.825	20.603.698

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	64,64%	66,58%	64,07%	63,21%	62,99%	61,80%	62,48%	62,13%	64,27%	62,59%	63,61%	63,86%	63,97%
1 cuota en mora	15,18%	13,53%	16,20%	16,77%	17,33%	16,76%	16,16%	15,93%	13,92%	15,92%	15,49%	14,89%	13,92%
2 cuota en mora	8,29%	8,48%	8,92%	7,99%	7,76%	8,46%	7,65%	8,23%	8,19%	8,64%	8,86%	8,86%	10,71%
3 cuota en mora	3,34%	1,97%	2,03%	3,06%	2,64%	2,98%	3,75%	3,48%	3,55%	2,65%	2,01%	2,60%	2,25%
4 cuota en mora	1,13%	2,06%	1,17%	1,14%	1,54%	1,72%	1,85%	1,86%	1,79%	1,91%	1,59%	1,78%	1,11%
5 cuota en mora	0,70%	0,77%	1,24%	0,75%	0,67%	0,94%	1,08%	1,30%	0,72%	0,94%	0,99%	0,98%	1,11%
6 y mas cuotas en mora(1)	6,71%	6,62%	6,37%	7,08%	7,07%	7,34%	7,03%	7,06%	7,55%	7,35%	7,45%	7,03%	6,93%
Activos en liquidación	0,59%	0,49%	0,27%	0,27%	0,21%	0,26%	0,22%	0,15%	0,13%	0,30%	0,56%	0,50%	0,36%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	
Al día	1137	1162	1116	1105	1099	1078	1085	1078	1109	1072	1096	1098	1094
1 cuota en mora	257	227	273	278	286	274	268	267	231	263	245	236	223
2 cuota en mora	139	145	152	141	133	143	127	138	141	149	147	146	176
3 cuota en mora	52	36	34	48	47	50	61	53	58	40	35	42	35
4 cuota en mora	20	32	20	18	23	29	31	32	28	33	25	30	19
5 cuota en mora	12	13	19	13	10	15	20	20	11	16	19	16	18
6 y mas cuotas en mora(1)	107	106	103	113	112	113	106	110	117	112	114	111	111
Activos en liquidación	10	8	5	5	5	6	5	4	4	7	9	9	8
TOTAL	1724	1721	1717	1716	1710	1702	1698	1698	1695	1685	1681	1679	1676

(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
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Al día	65,95%	67,52%	65,00%	64,39%	64,27%	63,34%	63,90%	63,49%	65,43%	63,62%	65,20%	65,40%	65,27%	
1 cuota en mora	14,91%	13,19%	15,90%	16,20%	16,73%	16,10%	15,78%	15,72%	13,63%	15,61%	14,57%	14,06%	13,31%	
2 cuota en mora	8,06%	8,43%	8,85%	8,22%	7,78%	8,40%	7,48%	8,13%	8,32%	8,84%	8,74%	8,70%	10,50%	
3 cuota en mora	3,02%	2,09%	1,98%	2,80%	2,75%	2,94%	3,59%	3,12%	3,42%	2,37%	2,08%	2,50%	2,09%	
4 cuota en mora	1,16%	1,86%	1,16%	1,05%	1,35%	1,70%	1,83%	1,88%	1,65%	1,96%	1,49%	1,79%	1,13%	
5 cuota en mora	0,70%	0,76%	1,11%	0,76%	0,58%	0,88%	1,18%	1,18%	0,65%	0,95%	1,13%	0,95%	1,07%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,21%	6,16%	6,00%	6,59%	6,55%	6,64%	6,24%	6,48%	6,90%	6,65%	6,78%	6,61%	6,62%	
Activos en liquidación	0,58%	0,46%	0,29%	0,29%	0,29%	0,35%	0,29%	0,24%	0,24%	0,42%	0,54%	0,54%	0,48%	
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 septiembre de 2016, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 36,03% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 9,15%. Estos valores al cierre de septiembre del año anterior eran 35,36% y 8,54% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total, se puede explicar principalmente por las variables asociadas a la madurez de la cartera, capacidad de pago, entre otros, que ha afectado a nuestro país en el último año. Así mismo, se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total. Sin perjuicio de lo anterior, los niveles de recaudación llegan alrededor del 98% de la recaudación teórica en promedio durante los últimos 12 meses.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	31.810	29.397	31.207	12.247	54.809	76.313	43.506	-	18.121	83.629	7.448	17.701	7.684	
Total Prepagos	47.099	29.397	31.207	12.247	54.809	76.313	43.506	-	18.121	83.629	7.448	17.701	7.684	
Prepagos Acumulados	2.993.746	3.023.143	3.054.350	3.066.597	3.121.405	3.197.718	3.241.224	3.241.224	3.259.345	3.342.975	3.350.422	3.368.124	3.375.807	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
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	0,08%	0,08%	0,08%	0,03%	0,14%	0,20%	0,11%	0,00%	0,05%	0,22%	0,02%	0,05%	0,02%	
Total Prepagos	0,08%	0,08%	0,08%	0,03%	0,14%	0,20%	0,11%	0,00%	0,05%	0,22%	0,02%	0,05%	0,02%	
Prepagos Acumulados	7,83%	7,91%	7,99%	8,02%	8,16%	8,36%	8,48%	8,48%	8,53%	8,74%	8,76%	8,81%	8,83%	



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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	3	3	3	1	4	6	3	0	2	6	1	2	2	2
Total Prepagos	5	3	3	1	4	6	3	0	2	6	1	2	2	2
Prepagos Acumulados	225	228	231	232	236	242	245	245	247	253	254	256	258	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
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%	0,00%
Prepagos Totales	0,13%	0,13%	0,13%	0,04%	0,17%	0,26%	0,13%	0,00%	0,09%	0,26%	0,04%	0,09%	0,09%	0,09%
Total Prepagos	0,21%	0,13%	0,13%	0,04%	0,17%	0,26%	0,13%	0,00%	0,09%	0,26%	0,04%	0,09%	0,09%	0,09%
Prepagos Acumulados	9,60%	9,73%	9,86%	9,90%	10,07%	10,33%	10,46%	10,46%	10,54%	10,80%	10,84%	10,93%	11,01%	

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

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Tasa de Originacion	10,98%	10,45%	9,82%	10,14%	9,56%	9,77%	9,40%	0,00%	10,21%	9,90%	9,44%	12,29%	12,19%	
Plazo Transcurrido	109	106	102	110	101	104	107	-	106	108	98	133	124	
Plazo Remanente	157	134	138	130	136	130	156	-	134	152	176	107	47	

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

A septiembre de 2016, el índice porcentual acumulado de prepago fue 8,83% y a septiembre de 2015 un 7,83% 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.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	2.738.528	2.721.366	2.569.981	2.558.390	2.774.216	2.745.195	2.709.914	2.924.097	2.864.098	2.793.624	2.746.404	2.622.496	2.593.127	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	131.680	108.752	60.237	60.237	44.664	55.685	46.084	32.618	28.491	63.015	116.586	103.939	75.191	
Activos Liquidados	6.147.553	6.170.473	6.224.495	6.224.495	6.263.121	6.271.501	6.290.874	6.304.339	6.315.359	6.315.359	6.315.359	6.328.007	6.366.339	

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	7,16%	7,12%	6,72%	6,69%	7,26%	7,18%	7,09%	7,65%	7,49%	7,31%	7,18%	6,86%	6,78%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,34%	0,28%	0,16%	0,16%	0,12%	0,15%	0,12%	0,09%	0,07%	0,16%	0,30%	0,27%	0,20%	
Activos Liquidados	16,08%	16,14%	16,28%	16,28%	16,38%	16,40%	16,46%	16,49%	16,52%	16,52%	16,52%	16,55%	16,65%	

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	188	190	178	176	189	192	197	204	199	196	193	187	193	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	10	8	5	5	5	6	5	4	4	7	9	9	8	
Activos Liquidados	391	393	397	397	399	400	402	403	404	404	404	405	407	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16		
Activos en Proceso Judicial	8,19%	8,28%	7,76%	7,67%	8,24%	8,37%	8,58%	8,89%	8,67%	8,54%	8,41%	8,15%	8,41%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,44%	0,35%	0,22%	0,22%	0,22%	0,26%	0,22%	0,17%	0,17%	0,31%	0,39%	0,39%	0,35%	
Activos Liquidados	17,04%	17,12%	17,30%	17,30%	17,39%	17,43%	17,52%	17,56%	17,60%	17,60%	17,60%	17,65%	17,73%	

### 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).

Con relación a los bienes recuperados por la vía judicial durante el periodo de septiembre 2015 y septiembre 2016, se han liquidado 16 viviendas.

A septiembre 2016 los casos en proceso judicial alcanzaron el 6,78% del total de la cartera vigente y a septiembre 2015 un 7,16%. 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

	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,04%	10,04%	10,04%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%	10,03%		10,03%
Relación Deuda/Garantía	61,43%	61,13%	60,91%	60,67%	60,45%	60,19%	59,91%	59,66%	59,42%	59,17%	58,87%	58,62%		58,35%
Plazo Transcurrido	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112		113
Plazo Remanente	145	144	143	142	141	140	139	139	138	137	135	135		134

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

La relación deuda garantía está en 58,35% a septiembre de 2016. A este patrimonio separado, no le ha afectado demasiado el nivel de prepago ni el efecto en la mora lo que no implica que la securitizadora no monitoree permanentemente estas variables dado el actual escenario micro y macroeconómico.



Securizadora Security S.A.  
Registro N° 495

### **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.

### **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.