

Estados Financieros

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-9- Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2019 y la determinación de excedentes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros.

Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

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)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2019	31-12-2018
11.010 Disponible		865.186	1.018.150
11.020 Valores negociables		115.026	137.824
11.100 Activo securitizado (corto plazo)		2.447.268	2.566.501
11.110 Activo securitizado (corto plazo)		2.903.836	3.037.736
11.120 Provisiones (C/P) activo securitizado (menos)		(456.568)	(471.235)
11.200 Otros activos circulantes		789.441	774.626
11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		4.216.921	4.497.101
13.100 Activo securitizado (largo plazo)		14.690.285	17.098.212
13.110 Activo securitizado largo plazo		14.690.285	17.098.212
13.120 Prov. (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140 Menor valor en colocación de títulos de deuda		72.332	82.558
13.150 Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(131.449)	(151.266)
13.160 Gastos de colocación		-	-
13.170 Otros activos		-	-
13.000 TOTAL OTROS ACTIVOS		14.631.168	17.029.504
10.000 TOTAL ACTIVOS		18.848.090	21.526.609
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2019	31-12-2018
21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia		15.467	15.811
21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		3.538	3.542
21.020 Remuneración por pagar por auditoría externa		245	-
21.025 Remuneración por pagar al banco pagador		421	422
21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		982	984
21.040 Excedentes por pagar		-	-
21.050 Obligaciones por prepagos		107.933	176.500
21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)		95.669	81.652
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		951.671	1.221.131
21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.175.926	1.500.042
22.010 Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		19.046.505	21.332.589
22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040 Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		19.046.505	21.332.589
23.100 Reservas de excedentes anteriores		(1.306.021)	(1.252.695)
23.110 Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.306.021)	(1.252.695)
23.120 Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200 Excedentes del ejercicio		(68.320)	(53.327)
23.300 Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400 Aportes adicionales (más)		-	-
23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.374.341)	(1.306.021)
20.000 TOTAL PASIVOS		18.848.090	21.526.609

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 el y el	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		1.158.706	1.429.994
35.120	Intereses por inversiones		7.335	6.819
35.130	Reajustes por activos securitizados		493.022	603.889
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		19.816	19.817
35.190	Otros ingresos		145.720	168.119
35.100	TOTAL INGRESOS		1.824.599	2.228.638
GASTOS				
35.210	Remuneración por adm.y custodia de los activos		(128.104)	(132.204)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(14.265)	(14.267)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.248)	(1.543)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.689)	(1.689)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.898)	(5.896)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.109.675)	(1.209.303)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(546.223)	(659.044)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(53.425)	(60.912)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	(130.929)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(10.226)	(10.226)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(59.020)	(92.477)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.929.774)	(2.318.491)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		36.855	36.524
23.200	DEFICIT (EXCEDENTES) DEL EJERCICIO		(68.320)	(53.327)

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

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

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 diciembre de 2018, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2019	2018
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,8	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 \$28.309,64 y \$27.565,79, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018

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\$456.568 y M\$471.235 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$15.467 (M\$15.811 al 31 de diciembre de 2018), 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 diciembre de 2019 y 2018

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	2019	M\$ 2018
Activos no monetarios	UF	349	1.138
Cuentas de resultados	IPC	934	1.266
Déficit (Excedentes) acumulados	IPC	35.572	34.120
Totales		36.855	36.524

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2019	2018
Fondos Mutuos Security Plus	\$	115.026	137.824
Totales		115.026	137.824

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2019	2018	2019	2018
1a 3	437	422	119.934	112.002
4 o más	117	128	533.077	509.263
Totales	554	550 (a)	653.011	621.265

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1.494 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2019 (1.555 al 31 de diciembre 2018), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 10,3% 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 98 meses (108 en 2018).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corto plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Valor par	2.617.222	2.707.354	13.240.325	15.238.625	15.857.547	17.945.979	10,3
Aj. Tasa valorización	286.614	330.382	1.449.960	1.859.587	1.736.574	2.189.969	6,9
Prov. Activos securitizados	(456.568)	(471.235)	-	-	(456.568)	(471.235)	
Totales	2.447.268	2.566.501	14.690.285	17.098.212	17.137.553	19.664.713	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Bienes recuperados por leasing (a)	91.048	112.261
Activos Securitizados en mora (b)	653.011	621.265
Cuenta por cobrar término de contratos	11.386	11.705
Otros	33.996	29.395
Totales	789.441	774.626

- 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 recuperado histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- 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 2m) y el detalle siguiente:

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

RUT	Sociedad	31-12-2019		31-12-2018	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	(3.480)	(23.082)	(3.480)	(26.562)
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-11	(6.746)	(49.250)	(6.746)	(55.996)
Totales		(10.226)	(72.332)	(10.226)	(82.558)

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

RUT	Sociedad	31-12-2019		31-12-2018	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	Patrimonio Separado BSECS-9	19.816	131.449	19.817	151.266
Totales		19.816	131.449	19.817	151.266

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Administración primaria (a)	8.036	8.372
Administración maestra (b)	7.431	7.439
Totales	15.467	15.811

- (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 diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2019	2018
Facturas por pagar	7.740	13.405
Seguros	87.929	43.598
Otros	-	24.649
Totales	95.669	81.652

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 diciembre de 2019 y 2018

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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\$ 2019	M\$ 2018	
495-06-03-07	BSECS-9A1		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	385.643	510.643	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2		UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	338.781	447.691	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3		UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	335.180	439.297	nacional
Obligaciones por prepago								(107.933)	(176.500)	
Total porción corto plazo								951.671	1.221.131	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	109.427	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.684.506	2.620.813	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.532.853	1.534.354	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	898.729	899.608	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	739.792	740.516	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	830.299	831.111	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	72.509	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.246.933	2.092.220	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	100.504	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.578.646	2.428.416	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.615.071	1.616.651	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	559.626	560.174	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	273.695	273.963	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	529.069	529.587	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	54.396	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.685.625	1.569.575	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	99.903	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	1.597.494	2.424.410	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.109.193	1.110.278	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	357.384	357.734	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	187.995	188.180	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	281.979	282.255	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	44.348	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.337.615	1.272.744	nacional
Total largo plazo								19.046.505	21.332.589	

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 diciembre de 2019 y 2018

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 diciembre de 2019 y 2018, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	31-12-2019		31-12-2018	
	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio	Excedentes Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	(1.270.449)	-	(1.185.384)	-
Revalorización de excedentes	(35.572)	-	(33.191)	-
Excedentes del ejercicio	-	(68.320)	-	(51.875)
Saldo final	(1.306.021)	(68.320)	(1.218.575)	(51.875)
Saldo actualizado	-	-	(1.252.695)	(53.327)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2.019	2.018
Liberación de provisiones	54.618	46.187
Ventas de viviendas	80.725	98.784
Bienes recuperados	10.377	23.148
Totales	145.720	168.119

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2019	2018
Legales y notariales	(a)	(41.990)	(55.603)
Seguros	(a)	-	(12.123)
Otros gastos	(a)	(17.030)	(24.751)
Totales		(59.020)	(92.477)

(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 diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2019	2018
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(98.296)	(102.323)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(29.808)	(29.881)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.898)	(5.896)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.689)	(1.689)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.248)	(1.543)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(14.265)	(14.267)
Totales		(151.204)	(155.599)

	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) EY Audit Spa	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 Comisión para el Mercado Financiero, con las excepciones de Feller Rate Clasificadora de Riesgo que comenzó el 14 de septiembre de 2007, EY Audit Spa., 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 diciembre de 2019 y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	865.186	1.018.150
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	115.026	137.824
ACTIVOS SECURITIZADOS (corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.903.836	3.037.736
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(456.568)	(471.235)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	789.441	774.626
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	14.690.285	17.098.212
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	72.332	82.558
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(131.449)	(151.266)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.313.085	1.459.365
	\$REAJUSTABLES	17.535.004	20.067.240
TOTAL ACTIVOS		18.848.089	21.526.605

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31-12-2019	31-12-2018
		M\$	
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	15.467	15.811
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.538	3.542
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	245	0
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	421	422
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	982	984
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	107.933	176.500
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	95.669	81.652
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	951.671	1.221.130
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	203.602	258.152
	\$REAJUSTABLES	972.324	1.241.889
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.175.926	1.500.041

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

31-12-2019

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	698.521	4,0%	631.389	4,0%	354.597	4,0%	-	-	1.684.506
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.532.853	5,0%	1.532.853
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	898.729	5,5%	898.729
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	739.792	6,0%	739.792
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	830.299	7,0%	830.299
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.246.933	7,5%	2.246.933
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	626.714	4,0%	552.944	4,0%	398.988	4,0%	-	-	1.578.646
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.615.071	5,0%	1.615.071
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	559.626	5,5%	559.626
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	273.695	6,0%	273.695
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	529.069	7,0%	529.069
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.685.625	7,5%	1.685.625
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	625.276	4,7%	563.720	4,7%	408.497	4,7%	-	-	1.597.494
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.109.193	5,2%	1.109.193
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	357.384	5,2%	357.384
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	187.995	5,2%	187.995
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.979	5,2%	281.979
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.337.615	5,2%	1.337.615
Total pasivo largo plazo		1.950.511		1.748.053		1.162.082		14.185.859		19.046.505

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

d) Pasivos largo plazo

31-12-2018

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	944.648	4,0%	833.454	4,0%	842.711	4,0%	0	4,0%	2.620.814
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.534.352	5,0%	1.534.353
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	899.608	5,5%	899.609
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	740.516	6,0%	740.517
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	831.111	7,0%	831.111
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.092.220	7,5%	2.092.220
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	836.982	4,0%	740.277	4,0%	851.156	4,0%	0	4,0%	2.428.415
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.616.651	5,0%	1.616.651
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	560.174	5,5%	560.174
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	273.963	6,0%	273.963
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	529.587	7,0%	529.587
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.569.575	7,5%	1.569.575
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	820.027	4,7%	745.512	4,7%	858.870	4,7%	0	4,7%	2.424.409
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.110.278	5,2%	1.110.278
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	357.734	5,2%	357.734
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	188.180	5,2%	188.180
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	282.255	5,2%	282.255
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.272.744	5,2%	1.272.744
Total pasivo largo plazo		2.601.657		2.319.243		2.552.737		13.858.948		21.332.589

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	89.065	72.173	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	776.121	945.977	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	115.026	137.824	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de 2019 y 2018

Nota 26 – Hechos Relevantes

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

A marzo de 2018, la demanda interpuesta por Concreces Leasing S.A. con fecha 2 de octubre de 2012, fue rechazada por el árbitro que conocía de ella, y los plazos para impugnarla se encuentran vencidos.

El 31 de Julio de 2018 Feller Rate sube la clasificación de las series subordinadas B1, B2 y B3 de “AA+” a “AAA”.

En noviembre Feller Rate aumento la clasificación de la serie C de “AA” a “AAA” y la serie D de “A” a “AA” y en la misma fecha la clasificadora de riesgo Humphresys aumento la clasificación de la serie D de “A+” a “AA”.

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.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2020 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de 66 láminas de securitización por M\$391.890 y M\$384.203, respectivamente.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión (24 de febrero) 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 a 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.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 495

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	1494
Saldo Insoluto Total	16.382.509	15.690.699
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.506	12.313
Tasa de Origenación	10,41%	9,99%
Plazo Transcurrido	16	151
Plazo Remanente	224	98
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	46,37%

I. 1.2 Antecedentes de Origenación 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	1494

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	16.377.300	2.049.947	1157	374	231	81	4,00%
BSECS-9B1	1.477.779	1.514.271	522	522	231	81	5,00%
BSECS-9C1	775.692	886.785	274	274	231	81	5,50%
BSECS-9D1	577.523	729.095	204	204	231	81	6,00%
BSECS-9E1	622.819	816.375	220	220	231	81	7,00%
BSECS-9F1	877.608	2.206.678	310	310	231	81	7,50%
BSECS-11A2	13.532.151	1.898.722	956	319	219	81	4,00%
BSECS-11B2	1.557.047	1.595.496	550	550	219	81	5,00%
BSECS-11C2	509.579	552.190	180	180	219	81	5,50%
BSECS-11D2	226.480	269.737	80	80	219	81	6,00%
BSECS-11E2	424.649	520.207	150	150	219	81	7,00%
BSECS-11F2	707.749	1.655.427	250	250	219	81	7,50%
BSECS-12A3	11.380.596	1.910.618	804	278	204	81	4,70%
BSECS-12B3	1.081.440	1.095.231	382	382	204	81	5,20%
BSECS-12C3	339.719	352.883	120	120	204	81	5,20%
BSECS-12D3	169.860	185.615	60	60	204	81	5,20%
BSECS-12E3	254.789	278.423	90	90	204	81	5,20%
BSECS-12F3	775.692	1.320.782	274	274	204	81	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	BBB	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 Cierre EEFF
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	
Al día	11.251.559	10.769.413	10.146.594	10.815.388	10.247.519	10.491.777	10.387.964	10.517.114	10.353.115	10.192.116	10.020.360	9.782.188	9.722.030
1 cuota en mora	2.898.683	2.996.890	3.398.722	2.899.221	3.096.796	2.799.598	3.019.651	2.556.699	2.603.127	2.482.442	2.540.591	2.611.564	2.427.068
2 cuota en mora	1.517.837	1.875.534	1.892.831	1.752.867	1.946.648	1.762.435	1.581.761	1.607.976	1.667.569	1.666.776	1.761.246	1.784.460	1.794.765
3 cuota en mora	525.121	357.017	450.694	345.211	277.551	440.220	354.242	520.110	260.282	502.558	482.911	392.319	457.432
4 cuota en mora	283.835	289.611	246.042	217.958	194.971	185.232	218.694	247.202	336.209	200.349	177.588	201.397	189.393
5 cuota en mora	152.364	157.148	244.541	124.026	199.472	77.088	119.185	85.496	193.498	190.979	79.070	138.039	127.197
6 y mas cuotas en mora(1)	1.103.352	1.105.758	1.029.944	1.043.816	978.080	1.001.974	916.449	905.720	886.129	916.789	963.302	937.993	972.814
Activos en liquidación	84.069	84.069	44.425	64.010	64.151	85.632	49.779	38.875	38.875	51.763	57.459	57.459	57.459
TOTAL	17.732.752	17.551.370	17.409.367	17.198.487	16.941.036	16.758.324	16.597.948	16.440.318	16.299.929	16.152.010	16.025.068	15.847.961	15.690.699

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	63,45%	61,36%	58,28%	62,89%	60,49%	62,61%	62,59%	63,97%	63,52%	63,10%	62,53%	61,73%	61,96%	
1 cuota en mora	16,35%	17,07%	19,52%	16,86%	18,28%	16,71%	18,19%	15,55%	15,97%	15,37%	15,85%	16,48%	15,47%	
2 cuota en mora	8,56%	10,69%	10,87%	10,19%	11,49%	10,52%	9,53%	9,78%	10,23%	10,32%	10,99%	11,26%	11,44%	
3 cuota en mora	2,96%	2,03%	2,59%	2,01%	1,64%	2,63%	2,13%	3,16%	1,60%	3,11%	3,01%	2,48%	2,92%	
4 cuota en mora	1,60%	1,65%	1,41%	1,27%	1,15%	1,11%	1,32%	1,50%	2,06%	1,24%	1,11%	1,27%	1,21%	
5 cuota en mora	0,86%	0,90%	1,40%	0,72%	1,18%	0,46%	0,72%	0,52%	1,19%	1,18%	0,49%	0,87%	0,81%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,22%	6,30%	5,92%	6,07%	5,77%	5,98%	5,52%	5,51%	5,44%	5,68%	6,01%	5,92%	6,20%	
Activos en liquidación	0,47%	0,48%	0,26%	0,37%	0,38%	0,51%	0,30%	0,24%	0,24%	0,32%	0,36%	0,36%	0,37%	
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%	

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	1005	974	930	989	949	978	968	984	973	966	960	940	940	
1 cuota en mora	244	242	280	245	265	236	258	222	229	225	226	236	226	
2 cuota en mora	134	170	169	157	174	164	147	150	158	153	162	168	166	
3 cuota en mora	44	35	40	31	22	36	32	44	23	43	44	34	43	
4 cuota en mora	21	24	24	16	17	15	19	20	28	18	17	22	18	
5 cuota en mora	14	12	17	14	15	8	8	8	16	16	7	11	14	
6 y mas cuotas en mora(1)	93	94	89	89	87	86	83	82	80	83	86	86	87	
Activos en liquidación	7	7	4	6	6	8	5	4	4	5	6	6	6	
TOTAL	1555	1551	1549	1541	1529	1523	1515	1510	1507	1504	1502	1497	1494	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Al día	64,63%	62,80%	60,04%	64,18%	62,07%	64,22%	63,89%	65,17%	64,57%	64,23%	63,91%	62,79%	62,92%	
1 cuota en mora	15,69%	15,60%	18,08%	15,90%	17,33%	15,50%	17,03%	14,70%	15,20%	14,96%	15,05%	15,76%	15,13%	
2 cuota en mora	8,62%	10,96%	10,91%	10,19%	11,38%	10,77%	9,70%	9,93%	10,48%	10,17%	10,79%	11,22%	11,11%	
3 cuota en mora	2,83%	2,26%	2,58%	2,01%	1,44%	2,36%	2,11%	2,91%	1,53%	2,86%	2,93%	2,27%	2,88%	
4 cuota en mora	1,35%	1,55%	1,55%	1,04%	1,11%	0,98%	1,25%	1,32%	1,86%	1,20%	1,13%	1,47%	1,20%	
5 cuota en mora	0,90%	0,77%	1,10%	0,91%	0,98%	0,53%	0,53%	0,53%	1,06%	1,06%	0,47%	0,73%	0,94%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,98%	6,06%	5,75%	5,78%	5,69%	5,65%	5,48%	5,43%	5,31%	5,52%	5,73%	5,74%	5,82%	
Activos en liquidación	0,45%	0,45%	0,26%	0,39%	0,39%	0,53%	0,33%	0,26%	0,27%	0,33%	0,40%	0,40%	0,40%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2018, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto, llega a un 36,55% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 8,68%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2019 llegaron 38,04% y 8,22% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, 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
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	28.904	63.471	-	71.992	124.564	42.437	24.290	38.049	20.525	14.495	-	49.769	33.604	
Total Prepagos	28.904	63.471	-	71.992	124.564	42.437	24.290	38.049	20.525	14.495	-	49.769	33.604	
Prepagos Acumulados	4.802.631	4.866.102	4.866.102	4.938.095	5.062.658	5.105.095	5.129.385	5.167.433	5.187.958	5.202.453	5.202.453	5.252.222	5.285.826	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
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	0,07%	0,15%	0,00%	0,17%	0,30%	0,10%	0,06%	0,09%	0,05%	0,04%	0,00%	0,12%	0,08%	
Total Prepagos	0,07%	0,15%	0,00%	0,17%	0,30%	0,10%	0,06%	0,09%	0,05%	0,04%	0,00%	0,12%	0,08%	
Prepagos Acumulados	11,64%	11,79%	11,79%	11,97%	12,27%	12,37%	12,43%	12,52%	12,57%	12,61%	12,61%	12,73%	12,81%	

I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	
Prepagos Totales	4	4	0	6	11	4	2	4	2	2	0	5	3	
Total Prepagos	4	4	0	6	11	4	2	6	2	2	0	5	3	
Prepagos Acumulados	348	352	352	358	369	373	375	381	383	385	385	390	393	

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

Prepago	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,17%	0,17%	0,00%	0,26%	0,47%	0,17%	0,09%	0,17%	0,09%	0,09%	0,00%	0,21%	0,13%	
Total Prepagos	0,17%	0,17%	0,00%	0,26%	0,47%	0,17%	0,09%	0,26%	0,09%	0,09%	0,00%	0,21%	0,13%	
Prepagos Acumulados	14,85%	15,02%	15,02%	15,28%	15,75%	15,92%	16,01%	16,26%	16,35%	16,43%	16,43%	16,65%	16,77%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Tasa de Originación	10,23%	9,58%	9,50%	9,83%	9,76%	10,01%	10,00%	10,76%	10,42%	11,05%	0,00%	10,32%	9,47%	
Plazo Transcurrido	142	139	123	144	142	145	146	144	134	168	-	144	146	
Plazo Remanente	111	124	117	105	118	104	103	96	106	56	-	114	94	

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

A diciembre de 2018, el índice porcentual acumulado de prepago fue 11,64% y a diciembre de 2019 a un 12,81% 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 y los prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de láminas de acuerdo al contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	2.168.002	2.233.041	2.062.244	2.010.509	1.874.716	1.753.785	1.659.995	1.665.076	1.791.929	1.659.693	1.640.497	1.712.464	1.726.155	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	84.069	84.069	44.425	64.010	64.151	85.632	49.779	38.875	38.875	51.763	57.459	57.459	57.459	
Activos Liquidados	7.200.152	7.200.152	7.253.265	7.253.265	7.276.701	7.276.701	7.323.458	7.334.363	7.334.363	7.334.363	7.334.363	7.334.363	7.334.363	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	5,24%	5,39%	4,98%	4,86%	4,53%	4,24%	4,01%	4,02%	4,33%	4,01%	3,96%	4,14%	4,17%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,20%	0,20%	0,11%	0,15%	0,15%	0,21%	0,12%	0,09%	0,09%	0,13%	0,14%	0,14%	0,14%	
Activos Liquidados	17,39%	17,39%	17,52%	17,52%	17,58%	17,58%	17,69%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	17,71%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	159	165	153	151	139	128	129	132	142	132	131	140	142	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7	7	4	6	6	8	5	4	4	5	6	6	6	
Activos Liquidados	431	431	435	435	437	437	441	442	442	442	442	442	442	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19		
Activos en Proceso Judicial	6,79%	7,05%	6,53%	6,45%	5,94%	5,47%	5,51%	5,64%	6,06%	5,64%	5,59%	5,98%	6,06%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,30%	0,30%	0,17%	0,26%	0,26%	0,34%	0,21%	0,17%	0,17%	0,21%	0,26%	0,26%	0,26%	
Activos Liquidados	18,40%	18,40%	18,57%	18,57%	18,66%	18,66%	18,83%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	18,87%	

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 diciembre de 2018 los casos en proceso judicial alcanzaron el 5,24% del total de la cartera vigente y a diciembre 2019 un 4,17%. 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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	9,99%	9,99%	
Relación Deuda/Garantía	50,28%	49,95%	49,61%	49,26%	48,91%	48,57%	48,40%	48,07%	47,75%	47,42%	47,09%	46,73%	46,37%	
Plazo Transcurrido	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	151	
Plazo Remanente	108	107	107	106	105	104	103	102	101	100	99	98	98	

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 50,28% a diciembre de 2018 y 46,37% a diciembre de 2019. 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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	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	8.771.394	8.036.980	8.036.980	8.036.980	7.329.632	7.329.632	7.329.632	6.537.313	6.537.313	6.537.313	5.859.286	5.859.286	5.859.286	
Saldo Insoluto Total	22.415.872	21.763.013	21.763.013	21.763.013	21.138.619	21.138.619	21.138.619	20.430.680	20.430.680	20.430.680	19.838.482	19.838.482	19.838.482	
Valor Par Preferente	8.862.601	8.064.829	8.092.692	8.120.556	7.355.027	7.380.441	7.405.855	6.559.973	6.582.643	6.605.314	5.879.603	5.899.927	5.938.628	
Valor Par Total	22.708.003	21.858.295	21.953.607	22.048.919	21.231.945	21.325.283	21.418.620	20.521.738	20.612.815	20.703.891	19.927.666	20.016.888	20.168.524	

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,39	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Razón Tasas	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,21	2,21
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,02	2,18	2,17	2,14	2,31	2,29	2,26	2,51	2,49	2,47	2,73	2,70	2,68
Razón Activos/Pasivos Total	0,79	0,81	0,80	0,79	0,80	0,79	0,79	0,80	0,80	0,79	0,81	0,80	0,79
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,04	2,20	2,18	2,17	2,33	2,32	2,31	2,54	2,52	2,50	2,74	2,72	2,70
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,30	1,35	1,28	1,37	1,42	1,46	1,46	1,63	1,61	1,59	1,71	1,68	1,68

La razón de tasa preferente a diciembre 2018 fue 2,39 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 2,68 al cierre de este año. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 1,68 superior a la del diciembre de 2018 que fue de 1,30.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en 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

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	132.512	142.381	130.685	125.463	127.282	143.911	128.023	135.596	139.235	130.494	129.911	135.377	137.054
Ingresos deudores morosos	125.189	118.422	110.895	114.198	129.615	137.322	106.978	113.423	109.457	100.991	119.724	107.465	110.277
Ingresos por prepago	29.834	82.948	-	72.955	125.936	43.521	24.351	38.712	20.595	15.131	-	51.233	34.397

I.10.2 Egresos

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Mes Cierre EEFF
Gastos	31.900	50.303	28.911	22.030	57.334	19.765	13.201	40.557	52.060	30.483	43.832	123	36.446
Pago Ordinario de Capital	0	267.350	0	0	256.598	0	0	242.138	0	0	225.824	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	91.284	0	0	80.666	0	0	76.121	0	0	67.974	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	119.476	0	0	118.975	0	0	119.200	0	0	119.327	0	0
Prepagos Preferentes	0	467.587	0	0	450.858	0	0	548.918	0	0	451.842	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.

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.